

**MINAT MASYARAKAT PADA KONGSI PEMILIKAN RUMAH  
SYARIAH (KPRS) BANK MUAMALAT PEKANBARU RIAU**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan syarat-syarat guna  
Mendapatkan Gelar Sarjana Ekonomi Islam pada  
Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum**



**Oleh**

**IDEL WALDELM**

**10425025130**

**PROGRAM S1**

**JURUSAN EKONOMI ISLAM**

**FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**

**SULTAN SYARIEF KASIM**

**RIAU**

**2010**

## ABSTRAK

Penelitian ini berjudul **“MINAT MASYARAKAT PADA KONGSI PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS) BANK MUAMALAT PEKANBARU RIAU”**, penelitian ini di latar belakang Keinginan masyarakat untuk mengkonsumsi produk KPR Syariah (Kongsi Pemilikan Rumah Syariah) pada Bank muamalat pekanbaru.

Adapun permasalahan yang penulis rumuskan dalam penelitian ini adalah Faktor – faktor yang mempengaruhi minat nasabah untuk mengambil keputusan pembiayaan perumahan di bank muamalat Pekanbaru menggunakan sistem Musyarakah/syirkati milk, dan Bagaimanakah sistem perhitungan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) sistem Musyarakah/ syirkati milk yang digunakan oleh Bank Muamalat Cabang Pekanbaru.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui peranan Bank Muamalat Cabang Pekanbaru dalam memberikan KPR Syariah sistem Musyarakah/syirkatul milk Pada Masyarakat Pekanbaru serta perkembangan Pembiayaan Musyarakah pada Bank Muamalat, Untuk mengetahui faktor – faktor apa saja yang mendorong Masyarakat Pekanbaru menggunakan Pembiayaan Musyarakah/syirkatul milk pada Bank Muamalat Cabang Pekanbaru dan Untuk mengetahui bagaimana sistem pembayaran KPRS Musyarakah/ syirkati milk yang digunakan oleh Bank Muamalat Cabang Pekanbaru.

Skripsi ini adalah penelitian lapangan (*field research*), lokasi penelitian ini di Bank Muamalat Indonesia cab. Pekanbaru Riau yang berada Jl. Sudirman No. 417 – 419 Tangkerang utara pekanbaru Riau, populasi penelitian ini adalah adalah Nasabah pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Pekanbaru dalam priode tertentu yang berjumlah 100 orang.

Data primer dalam penelitian ini diperoleh langsung dari pihak bank dan nasabah yang menggunakan pembiayaan Musyarakah baik secara lisan ataupun tulisan. Sedangkan Data Sekunder berasal dari literature (buku – buku), dokumen – dokumen yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Metode penulisan penelitian ini menggunakan Metode Deskriptik Analitik.

Setelah penulis melakukan penelitian tentang minat masyarakat pada kongsi pemilikan rumah syariah, dapat disimpulkan bahwa minat pada kongsi pemilikan rumah syariah (KPR Syariah) yang berlangsung selama ini di Bank Muamalat Pekanbaru berjalan dengan lancar dan terus bertambahnya nasabah yang mengkonsumsi KPR Syariah dan sesuai dengan aturan syariat Allah. Seperti halnya menjaga kerahasiaan nasabah yang mengkonsumsi Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPR Syariah) tersebut.

Sehubungan dengan hasil penelitian bahwa Minat Masyarakat pada Kongsi Pemilikan Rumah Syariah di Bank Muamalat Pekanbaru sudah berjalan dengan lancar dan terus bertambahnya nasabah dan hanya ada beberapa hal saja yang perlu di benahi maka diharapkan kepada bank muamalat pekanbaru untuk dapat memberikan penjelasan kepada masyarakat bahwasanya mengkonsumsi produk syariah lebih baik, aman dan terpercaya serta perlunya untuk semakin meningkatkan citra baik tentang perbankan syariah khususnya Bank Muamalat (Pertama Murni Syariah).

## Daftar Isi

Kata pengantar .....	i
Abstrak .....	iii
Daftar isi .....	v
Daftar tabel .....	vii
 BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar belakang masalah .....	1
B. Batasan masalah dan Rumusan masalah .....	10
C. Tujuan dan Manfaat penelitian.....	10
D. Metode penelitian .....	11
E. Sistematika penelitian .....	15
 BAB II : GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN .....	17
A. Sejarah berdirinya Bank Muamalat .....	17
B. Visi dan Misi .....	22
C. Struktur organisasi .....	23
D. Produk pembiayaan bank muamalat .....	30
E. Profil singkat kota pekanbaru .....	35

<b>BAB III</b>	<b>: TINJAUAN UMUM TENTANG KONGSI PEMILIKAN RUMAH SYARIAH DAN KOMBINASI KONSEP PEMBIAYAAN MUSYARAKAH DAN IJARAH .....</b>	<b>41</b>
<b>A.</b>	<b>Pengertian KPR Syariah dan Kombinasi Aqad pembiayaan Musyarakah dengan Ijarah .....</b>	<b>41</b>
<b>B.</b>	<b>Tujuan KPR Syariah dan Tujuan pembiayaan Musyarakah .....</b>	<b>51</b>
<b>C.</b>	<b>Prinsip prinsip pembiayaan Islam dan Persyaratan KPR Syariah.....</b>	<b>53</b>
<b>D.</b>	<b>Peluang dan Tantangan Bank Syariah Kedepan .....</b>	<b>58</b>
<b>E.</b>	<b>Keunggulan dan Kelemahan Bank Islam .....</b>	<b>64</b>
<b>BAB IV</b>	<b>: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>67</b>
<b>A.</b>	<b>Faktor–faktor yang mempengaruhi minat nasabah untuk mengambil keputusan pembiayaan perumahan di Bank Muamalat Pekanbaru menggunakan sistem Musyarakah/ syirkatul milk.....</b>	<b>67</b>
<b>B.</b>	<b>Sistem perhitungan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Musyarakah/syirkatul milk yang digunakan oleh Bank Muamalat Cabang Pekanbaru.....</b>	<b>87</b>
<b>BAB V</b>	<b>: KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>89</b>
<b>A.</b>	<b>Kesimpulan .....</b>	<b>89</b>
<b>B.</b>	<b>Saran .....</b>	<b>99</b>

# **BAB I**

## **A. Latar Belakang**

Secara sederhana Bank dapat diartikan sebagai lembaga yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa – jasa bank lainnya.

Sedangkan pengertian lembaga keuangan adalah “setiap perusahaan yang bergerak dibidang keuangan di mana kegiatannya apakah hanya menghimpun dana, atau hanya menyalurkan dana atau kedua – duanya”.

Di tengah belantara perbankan konvensional yang menggunakan sistem bunga, sistem dan praktek Ekonomi Islam telah mulai berkembang khususnya di Indonesia. Perkembangan ini tidak terlepas dari faktor keberadaan sistem ekonomi syari’ah yang merupakan keinginan dan harapan masyarakat khususnya masyarakat muslim secara kaffah dalam menjalankan seluruh aktivitas dan transaksi ekonomi yang sesuai dengan ketentuan syari’ah .

Bank Islam lahir di Indonesia sekitar tahun 90-an atau tepatnya setelah ada UU No 7 tahun 1992, yang direvisi melalui UU nomor 10 tahun 1998, yang dengan tegas mengakui keberadaannya sebagai bank bagi hasil atau bank Islam.

Secara filosofis bank syari’ah adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga atau perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berdasarkan pada al- Qur’an dan al Hadist Nabi SAW atau dengan kata lain, bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa – jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syari’at Islam

Dengan demikian, penghindaran bunga yang dianggap riba merupakan salah satu tantangan yang dihadapi dunia Islam saat ini. Suatu hal yang sangat mengembirakan bahwa belakangan ini para ekonom muslim telah mencurahkan perhatian besar, guna menemukan cara untuk mengganti sistem bunga dalam transaksi perbankan dan keuangan yang lebih sesuai dengan etika Islam.<sup>1</sup>

Sulit untuk mengkaji cara kerja pembiayaan syariah tanpa mengetahui prinsip dan hukum yang mendasarinya. Hal pertama yang harus dihindari adalah pendapat bahwa pembiayaan dalam Islam merupakan paradigma baru. Memang, pemikiran ekonomi Islam baru muncul pada beberapa tahun terakhir di beberapa Negara Muslim.

Para pelopor pemikiran ekonomi Islam mengembangkan berbagai aturan menjalankan lembaga-lembaga syariah dan keuangan menurut prinsip syariah. Makna harfiyah syariah(bahasa arab: *syari'ah*) adalah “jalan menuju sumber air” dan dalam pengertian teknis, kata ini berarti system hukum dan aturan perilaku yang sesuai dengan ajaran Al-Quran dan Hadis.

KPR adalah salah satu produk kepemilikan rumah yang dikembangkan oleh dunia perbankan di Indonesia. Saat ini, produk KPR tidak hanya dimonopoli oleh bank konvensional saja, tetapi juga sudah dijalankan oleh bank syariah. Produk KPR pertama kali diperkenalkan oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Tbk. yang awalnya menggunakan instrumen bunga sebagai alat untuk memperoleh keuntungan dari produk tersebut. Setelah BTN membuka Unit Usaha Syariah (UUS), produk KPR yang dijual disesuaikan dengan konsep syariah, baik mengenai akadnya ataupun mekanisme transaksinya. Produk KPR pada perbankan konvensional difahami sebagai Kredit Perumahan Rakyat yang akadnya didasarkan pada prinsip pinjam-meminjam (credit atau qard) dengan memanfaatkan bunga sebagai variabelnya. Hubungan yang terjalin

---

<sup>1</sup> Muhammaad. *Menejemen Bank Syari'iah*. (Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan (UPP) AMPYKPN, 2005), Cet. Ke-2, Edisi Revisi, h.13

antara pihak bank dengan nasabah yang mengambil produk KPR ini adalah hubungan antara pihak creditor dan pihak debitor. Pihak bank mengucurkan pinjaman bagi nasabah yang dimanfaatkan untuk keperluan KPR. Bank konvensional mengambil keuntungan (profit) dari bunga pinjaman yang dikenakan kepada nasabah.

Disinilah letak ketidaksesuaian apa yang dipraktekkan perbankan konvensional dengan konsep ekonomi syariah yang prinsip utamanya melarang keras praktek bunga bank. Bunga yang dipraktekkan oleh perbankan konvensional merupakan riba yang ada dalam ajaran Islam, yaitu bagian dari riba nasi'ah. Pada dasarnya, model pinjam-meminjam dengan memakai prinsip qard dibolehkan dalam ajaran Islam dengan catatan tanpa memungut tambahan (ziyadah), baik dengan memakai istilah bunga ataupun menggunakan istilah yang lain, yang intinya merupakan tambahan dari yang pokok. Kalau masih tetap mengharuskan adanya tambahan berarti praktek tersebut sudah menyerupai riba yang diharamkan dalam ajaran Islam.<sup>2</sup>

Sedangkan KPRS yang dikembangkan oleh bank syariah dimaknai sebagai Kepemilikan Rumah Syariah yang mekanismenya didasarkan pada akad jual-beli (tabadduli). Hubungan yang terjalin antara bank syariah dengan pihak nasabah yang mengambil produk KPRS adalah hubungan antara penjual (al-ba'iu) dan pembeli (musytari). Dalam hal ini, bank syariah sebagai pihak penjual yang menjual produk KPRS kepada nasabah. Sedangkan nasabah sebagai pihak pembeli. Karena prinsip yang digunakan dalam model ini adalah jual-beli, maka kelaziman pada akad jual-beli memungkinkan adanya proses tawar-menawar antara pihak bank dengan nasabah.

Indonesia adalah masyarakat yang populasinya mayoritas beragama Islam. Besarnya populasi masyarakat Islam Indonesia ini secara kuantitas sesungguhnya berada diposisi puncak,

---

<sup>2</sup> Dalam Al-Quran Allah berfirman *"Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu memakan riba yang berlipat ganda"*. Allah juga berfirman yang maknanya melarang sesama muslim saling mendhalimi sesama, *(la tadzlimuna wala tudzalamun)*. dasar hukum mengenai praktek riba terdapat dalam al-quran surah Al-Baqarah : 275-279, Ali imran ayat 130.

hal ini terbukti bahwa jumlah populasi muslim di Indonesia adalah yang terbesar di dunia. fakta ini, menunjukkan bahwa Indonesia merupakan lahan yang potensial dalam segala aktifitas yang mendukung bagi kehidupan beragama yang lebih baik dalam segala lini dan situasi.<sup>3</sup>

Potensial dimaksud termasuk dalam geliat kehidupan *bermuamalah* atau gerak horizontal (ekonomi) secara universal yang lebih baik dan bersih yang jauh dari unsur-unsur yang dilarang oleh agama Islam seperti mengandung unsur riba, gharar dan maisir dan lainnya yang akan merugikan serta saling mendhalimi. Sehingga perlu dilakukan berbagai terobosan untuk berdirinya sebuah lembaga yang secara 'ruh' dan praktek benar-benar sesuai dengan tuntunan Islam itu sendiri.<sup>4</sup>

Bank Muamalat Indonesia (BMI) menargetkan penyaluran pembiayaan pemilikan rumah berbasis akad musyarakah atau syirkatul milk (kerja sama kepemilikan) sebesar Rp 300 miliar hingga akhir tahun ini. Pembiayaan tersebut merupakan salah satu produk pembiayaan baru bank syariah pertama di Indonesia tersebut. Kami menargetkan mampu menyalurkan pembiayaan hingga Rp 300 miliar melalui KPR Syariah ini (PPR Musyarakah)," kata Direktur BMI, Andi Buchori usai acara penarikan undian umrah 365 Muamalat periode pertama 2007, Jumat, (20/7).

### **Tabel . I**

Perkembangan Jumlah Nasabah Pada Bank Muamalat Indonesia Pekanbaru Tahun 2004-2007

No	Tahun	Jumlah Nasabah	Pertumbuhan
----	-------	----------------	-------------

---

<sup>3</sup> Mervyn k.lewis dan latifa m.algaoud,*Perbankan Syariah,prinsip ,praktik,dan prospek*, (Jakarta :PT.Serambi Ilmu Semesta,2001), cet. I, julid 1, h. 33.h.

<sup>4</sup> Ahmad ghozal, *Serba serbi kredit syariah, jangan ada bunga diantara kita*, (Jakarta : PT.Elex Media Komputindo Kelompok Gramedia,2005).cet.I, h.29.



			( % )
1	2004	17.534	-
2	2005	24.366	28,96 %
3	2006	29.788	22,25 %
4	2007	34.512	15,86 %
Jumlah Nasabah		106.200	-

**Sumber : PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pekanbaru**

Dari tabel 1 diatas dapat kita analisa perkembangan jumlah nasabah 2004-2005 sebesar 6832 orang nasabah atau 28,96% , pada tahun 2005-2006 jumlah nasabah bertambah sebesar 5422 orang nasabah atau 22,25% terjadi penurunan persentase, pada tahun 2006-2007 jumlah nasabah bertambah 4274 atau 15,86 %.

## **Tabel . II**

Perkembangan Jumlah Nasabah Pada Bank Muamalat Indonesia Pekanbaru yang mengkonsumsi produk KPR Syariah 2007-2009

No	Tahun	Jumlah Nasabah	Pertumbuhan ( % )
1	2007	77	7.70%
2	2008	325	32.50%
3	2009	657 Juli	65.70%
4			

**Sumber : PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pekanbaru**

**Tabel . III**

Ketentuan kelompok sasaran bagi masyarakat berpenghasilan rendah

Kelompok sasaran	Batasan penghasilan
I	1.400.000 <_Penghasilan_>2.000.000
II	800.000 <_penghasilan_> 1.400.000
III	Penghasilan <800.000

Sumber : Kebijakan pembiayaan perumahan peraturan –peraturan Menteri Perumahan Rakyat

Bidang Pembiayaan

Selain itu, penggunaan akad musyarakah atau syirkatul milk dalam PPR Muamalat tersebut dinilai sangat sesuai dengan prinsip syariah. Sebabnya, ekonomi syariah sangat mendorong terjadinya kemitraan dalam berbagai hal. Dengan konsep tersebut, saya kira yang juga menarik adalah DP (uang muka) kita perlakukan *share* atau porsi dalam kemitraan.

Konsep Musyarakah/syirkatul Milk, bank dan pelanggan akan menjadi rekan kongsi dalam pemilikan sebuah rumah. Bank biasanya akan menjadi pemilik saham terbesar, manakala pelanggan menjadi pemilik minoriti. Contohnya, bank akan membayar 90 perseratus daripada harga rumah, manakala bagi 10 perseratus lagi ditanggung pelanggan. Pelanggan akan secara beransur-ansur menguasai saham yang dimiliki bank ke atas rumah melalui bayaran ansuran bulanan (sewa) dan pada akhir tempoh kontrak, rumah itu akan menjadi milik penuh pelanggan.

Keuntungan bank syariah pada produk KPRS ini dalam bentuk margin penjualan yang dikenakan kepada pihak nasabah. Tingkat margin yang ditetapkan oleh bank syariah menjadi obyek pembeda yang memungkinkan antar bank syariah melakukan kompetisi dalam menentukan tingkat margin-nya. Bisa jadi, satu bank syariah mengambil margin keuntungannya

lebih rendah dibanding dengan tingkat margin yang ada pada bank syariah lainnya, atau jika memungkinkan bisa kompetitif dengan tingkat bunga yang ditetapkan oleh perbankan konvensional.<sup>5</sup>

Produk pembiayaan musyarakah/syirkatul milk, yang dikembangkan oleh bank syariah memungkinkan bagi nasabah bank untuk melakukan kerjasama dalam usaha. Dasar dari pembiayaan musyarakah adalah penyertaan modal bersama.

Berbicara mengenai bisnis dan ekonomi dalam Islam, pada dasarnya Islam memandang bumi dan segala isinya merupakan “amanah” dari Allah kepada manusia sebagai khalifah dimuka bumi ini, untuk dipergunakan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan ummat manusia.

Leasing (sewa-beli) atau *Ijarah* juga sering dipraktikan oleh bank Islam. Secara harfiah, berarti *ijarah* berarti ”menyewakan sesuatu”, dan secara teknis menyangkut penguasaan properti milik orang lain dengan memberikan ongkos sewa. *Ijarah* hanya memindahkan manfaat, bukan kepemilikan atas sesuatu (*bay*). Maksudnya, sesuatu yang disewakan tetap menjadi milik yang menyewakan dan si penyewa hanya berhak atas manfaatnya.<sup>6</sup>

Melihat kenyataan ini syariah Islam sebagai suatu syariat yang dibawa Rasul terakhir punya keunikan tersendiri, ia bukan saja comprehensive tetapi juga universal. Sifat-sifat istimewa ini mutlak di perlukan sebab tidak ada syariat yang akan datang untuk menyempurnakannya.<sup>7</sup>

Jual beli mabrur adalah jual beli yang berlangsung antara barang – barang halal, jauh dari perkara – perkara haram, dan tidak termasuk salah satu jenis akad - akad riba ataupun akad –

---

<sup>5</sup> Nova (sekretaris /SA), wawancara. Pekanbaru, 15 februari 2009

<sup>6</sup> Mervyn k. lewis dan latifa m. algaoud, *loc. cit.*,

<sup>7</sup> Heri sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*, (Yogyakarta : PT.EKONOSIA Kampus Fakultas Ekonomi UII, 2007).

firman Allah SAW :

Artinya: “ Dan diantara manusia (ada oarng yang memperegunakan perkataan yang tiak berguna untuk menyesatkan )manusia) dari jalan Allah tanpa pengetahuan dan menjadikan jalan Allah itu diolok – olokan. Metreka itu akan memperoleh azab yang menghinakan.” (QS. Luqman 6 ).

Secara umum prinsip bagi hasil dalam perbankan syariah dapat dilakukan dalam empat akad utama, yaitu *al-musyarakah*, *al-mudharabah*, *al-muzzara'ah*, dan *al-musaqah*, sungguhpun demikian, prinsip yang paling banyak diminati adalah *al-musyarakah* dan *al-mudharabah*, sedangkan *al-muzara'ah* dan *al-musaqah* dipergunakan khusus untuk *plantation financing* atau pembiayaan pertanian.<sup>8</sup>

Al-musyarakah adalah akad kerjasama antara dua belah pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau amal/*expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan di tanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

Dalam rangka membantu masyarakat Pekanbaru, peranan Kredit Perumahan Rakyat (KPRS) Musyarakah perlu ditingkatkan dan di sampaikan pada masyarakat dalam upaya membantu masyarakat untuk mendapat perumahan dengan cara yang mudah dan terjangkau serta

<sup>8</sup> Muhammad Syafi’I, Antonio, *Bank Syari’ah Dari Teori ke Praktek*, (Jakarta:Gema Insani Press, 2001).cet.I. h.94.

membantu untuk meningkatkan kehidupan ekonomi nasional. Hal ini perlu dilakukan agar masyarakat Pekanbaru dapat merasakan adanya manfaat adanya pembiayaan KPR Syariah pada Bank Muamalat cabang pekanbaru Riau, terutama pembiayaan Musyarakah/syirkatul milk.

Berdasarkan pra survey dari penulis pada bank, Muamalat yang ada di Pekanbaru dilihat dari perkembangan penbiayaan Musyarakah yang hadir pada tahun 1998 ternyata mengalami kemajuan. Pada awal berdirinya bank ini banyak mendapat simpati dari masyarakat terutama ketika tahun 90-an dimana salah satu bank yang masih bertahan menghadapi krisis yang berkepanjangan atau krisis ekonomi .

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik meneliti dengan judul **MINAT MASYARAKAT PADA KONGSI PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS) BANK MUAMALAT PEKANBARU RIAU.**

### **1. Batasan masalah**

Agar penelitian ini dapat mencapai pada sasaran yang diinginkan dengan benar dan cepat, maka penulis membatasi permasalahan ini pada masalah yang akan diteliti: Adapun masalah yang diteliti adalah “ **MINAT MASYARAKAT PADA KONGSI PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS) BANK MUAMALAT PEKANBARU RIAU**”

### **2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Faktor – faktor yang mempengaruhi minat nasabah untuk mengambil keputusan pembiayaan perumahan di bank muamalat Pekanbaru menggunakan sistem Musyarakah/syirkati milk?

2. Bagaimanakah sistem pembayaran Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) sistem Musyarakah/ syirkati milk yang digunakan oleh Bank Muamalat Cabang Pekanbaru?

### **3. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui peranan Bank Muamalat Cabang Pekanbaru dalam memberikan KPRS sistem Musyarakah/syirkatul milk Pada Masyarakat Pekanbaru serta perkembangan Pembiayaan Musyarakah pada Bank Muamalat.
2. Untuk mengetahui faktor – faktor apa saja yang mendorong Masyarakat Pekanbaru menggunakan Pembiayaan Musyarakah/syirkatul milk pada Bank Muamalat Cabang Pekanbaru.
3. Untuk mengetahui bagaimana sistem pembayaran KPRS Musyarakah/ syirkati milk yang digunakan oleh Bank Muamalat Cabang Pekanbaru.

Sedangkan manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Sebagai salah satu syarat untuk mendapat gelar sarjana Ekonomi Islam (S.E.I) pada Fakultas Syari'ah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim
2. Memberikan sumbangan pemikiran kepada pihak – pihak yang berkepentingan, terutama pada Bank Muamalat dalam membantu masyarakat Pekanbaru.
3. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai bahan penelitian mengenai masalah KPRS sistem Musyarakah/ syirkatul milk pada penelitian selanjutnya.
4. Untuk mengembangkan dan mengaplikasikan ilmu pengetahuan yang telah penulis terima dalam masa perkuliahan.

### **4. Metode Penelitian**

1. Lokasi Penelitian

Untuk melaksanakan penelitian ini penulis mengambil lokasi di Bank Muamalat pada Bank Muamalat Cabang Pekanbaru yang beralamat di Jl. Sudirman

## 2. Subjek dan Objek Penelitian

Adapun subjek dari penelitian ini adalah nasabah yang menggunakan pembiayaan musyarakah/syirkatul milk pada Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Pekanbaru, sedangkan objeknya adalah pengaruh pembiayaan musyarakah terhadap kongsi pemilikan rumah syariah (KPRS) Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Pekanbaru Sumber Data.

## 3. Dalam hal ini penulis mamakai dua sumber data untuk melengkapi penelitian yaitu:

### 1. Data Primer

Yaitu data yang diperoleh langsung dari pihak bank dan nasabah yang menggunakan pembiayaan Musyarakah baik secara lisan ataupun tulisan.

### 2. Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh dari literature (buku – buku), dokumen – dokumen yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

## 4. Populasi dan sampel penelitian

Dalam pengambilan data yang menjadi populasi untuk penelitian ini adalah Nasabah pada bank Muamalat Indonesia Cabang Pekanbaru dalam priode tertentu.

Mengingat waktu dan biaya yang cukup besar dalam mengambil data dari responden yang cukup besar populasinya. Untuk menentukan sampel, maka penulis menerapkan teori *slovin*.

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

Keterangan:

n = Jumlah Sampel

N = Besar Populasi, Asumsi Nasabah 2009 sebesar 1059

e = Nilai Kritis (batas ketelitian) yang diinginkan (persentase ketidakteelitian karena kesalahan penarikan sampel) sebesar 10%.<sup>8</sup>

$$n = \frac{1 + 1059(0,01)}{11.59} \frac{1059}{11.59} = 91,37$$

Jadi, jumlah sampel yang diperlukan sebesar 100 nasabah bank Muamalat Indonesia Cabang Pekanbaru.

Sedangkan metode pengambilan sampel yang digunakan adalah metode *Sampling* dimana sampel dapat terpilih karena berada pada waktu, situasi dan tempat yang pada lokasi pengambilan data yang akan tepat yang akan mendapatkan kesempatan yang sama untuk mewakili jawaban responden.

## 5. Metode Pengumpulan Data

### 1. Wawancara

Hal ini peneliti melakukan wawancara langsung terhadap Karyawan Bank Muamalat yang menangani Pembiayaan musyarakah dan Nasabah yang menggunakan Pembiayaan Musyarakah yang ada kaitannya dengan penelitian ini.

### 2. Angket

---

<sup>8</sup> Husein Umar, 2008



Yaitu memberikan daftar pertanyaan kepada responden yang merupakan subjek dalam penelitian untuk diisi dan kemudian dikembalikan kepada peneliti untuk diolah.

#### 6. Teknik Analisis Data

Setelah data terkumpul, kemudian data tersebut di analisa untuk mendapatkan hasil penelitian. Dalam penelitian ini penulis menggunakan analisa kualitatif, yaitu: dengan cara mengklasifikasikan data – data berdasarkan persamaan jenis dari data – data tersebut dan diuraikan sehingga diperoleh suatu gambaran yang utuh dari masalah yang akan diteliti.

#### 7. Metode penulisan

Adapun metode Penulisan yang digunakan adalah dengan Metode Deskriptik Analitik, yaitu dengan jalan mengemukakan data-data yang diperlukan apa adanya, lalu di analisa, sehingga dapat disusun menurut kebutuhan yang perlukan dalam penelitian ini. Metode dengan mengumpulkan seluruh data yang ada,lalu mengklarifikasikan data tersebut berdasarkan kategori-kategori dan persamaan jenis, kemudian diuraikan satu data dengan data yang lainnya dan dihubungkan sedemikian rupa sehingga diperoleh gambaran yang utuh tentang masalah ini.

#### 6. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan dalam memahami penelitian ini maka penulis membagi sistem penulisan yang dibagi atas beberapa bab.

BAB I : Pendahuluan, terdiri atas Latar Belakang Masalah, Batasan Masalah,Perumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Metode Penelitian,dan Sistematika Penulisan.

- BAB II : Gambaran Umum Lokasi Penelitian yang terdiri dari sejarah berdirinya Bank Muamalat Cabang Pekanbaru, Produk Bank Syariah, Struktur organisasi Bank Muamalat Cabang Pekanbaru dan Profil singkat Masyarakat Pekanbaru Riau.
- BAB III : Tinjauan umum tentang KPRS dan kombinasi konsep pembiayaan musyarakah dan Ijarah yang terdiri dari Pengertian KPR Syariah dan kombinasi pembiayaan musyarakah dan ijarah. Prinsip-prinsip pembiayaan islam dan persyaratan KPR Syariah. Fungsi dan peranan KPRS dan Peluang dan Tantangan konsep Bank syariah kedepan serta keunggulan dan kelemahan Bank Islam.
- BAB IV : Hasil penelitian dan Pembahasan yaitu terdiri dari Faktor – faktor yang mempengaruhi minat nasabah untuk mengambil keputusan pembiayaan perumahan di bank muamalat Pekanbaru menggunakan sistem Musyarakah/ syirkatul milk serta penghitungan dan pembayaran Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Musyarakah / syirkatul milk yang digunakan oleh Bank Muamalat Cabang Pekanbaru.
- BAB V : Bab ini merupakan penutup yang berisikan tentang kesimpulan dan saran

## **BAB II**

### **GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

#### **A. Sejarah Singkat Perusahaan**

Berdasarkan UU No. 14 tahun 1967 tentang pokok-pokok perbankan, dan deregulasi di sektor perbankan, sejak 1 Juni 1983 membebaskan bank-bank untuk menetapkan sendiri tingkat bunganya. Hal ini memberi peluang bagi umat Islam untuk mengoperasionalkan bank tanpa bunga (0%) dengan sistem bagi hasil berdasarkan perjanjian murni (Republika, 27 April 1998. h. 6. kol. 3).

Ide konkret pendirian Bank Muamalat berawal dari lokakarya "Bunga Bank dan Perbankan" yang diselenggarakan oleh Dewan Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tanggal 19-22 Agustus 1990 di Cisarua, Bogor. Lokakarya ini diusul oleh K. H Hasan Basri selaku ketua MUI.

Tugas penting yang dilakukan oleh tim MUI disamping pendekatan-pendekatan dan konsultasi dengan pihak-pihak terkait, adalah menyelenggarakan pelatihan calon staf melalui "Management Development Program" yang diselenggara oleh Lembaga Pengembangan Perbankan Indonesia (LPPI), sekarang Institute Banking Indonesia di Jakarta. Acara ini dibuka tanggal 29 Maret 1991 oleh Menteri Muda Keuangan, Drs. Nasruddin Sumintapura, MA.

Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) juga memiliki peran aktif dalam pembentukan Bank Muamalat ini, dimana dari ICMI dibentuk beberapa tim yaitu: Tim pendanaan diketuai oleh dr. In M. Amin Aziz, tim hukum diketuai oleh Drs. Nasruddin Sumintapura, tim anggaran dasar dan komposisi manajemen diketuai oleh Drs. Rahmad Saleh.

Prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk penyimpanan dana pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (Mudharabah), pembiayaan berdasarkan penyertaan modal (Musyarakah), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (Murabahah), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (Ijarah), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank ke pihak lain (Ijarah wa iqtina).

Pada tanggal 27 Agustus 1991, tim perbankan MUI mengadakan pertemuan dengan Presiden dan wakil presiden RI ke dua Soeharto dan Sudarmono di Bina Graha berkenaan menjadi pemeriksa dan merencanakan pertemuan dengan para pengusaha muslim yang akan diadakan pada tanggal 11 Oktober 1991 di Istana Bogor. Pada pertemuan tersebut juga disepakati bahwa bank Islam yang dibentuk itu diberi nama dengan Bank Muamalat.

Musyawah Nasional IV MUI, menugaskan Dewan Pimpinan MUI untuk memprakarsai dan mendirikan bank yang berdasarkan syariah. Selanjutnya dengan perangkatnya tim perbankan membentuk Yayasan Dana Dakwah Pembangunan. Tim inilah yang merintis pendirian bank syariah. Akhirnya Presiden dan wakil Presiden RI Soeharto dan Soedarmono, berkenaan pula menjadi pemeriksa bank yang dimaksud Indonesia (BMI).

Akhirnya pada tanggal 1 November 1991 dilakukan pendirian Bank Muamalat Indonesia oleh 200 pendiri dengan total modal dasar Rp. 500 milyar . Sedangkan penentu garis besar kebijaksanaan BMI adalah Dewan Komisaris.

Adapun tujuan pendirian Bank Muamalat Indonesia sebagaimana diungkapkan Widjanarko (1993 : 48 ); Zainulbahar Noor pada seminar Nasional Ekonomi Islam yang diadakan di Yogyakarta pada tanggal 24 s.d.25 Februari 1992 adalah :

- 1) Meningkatkan kualitas kehidupan sosial ekonomi masyarakat terbanyak bangsa Indonesia hingga semakin mempersempit kesenjangan sosial dan ekonomi. Dengan demikian, akan melestarikan pembangunan nasional antara lain:
  - a) Sebagai usaha peningkatan kesempatan kerja.
  - b) Sebagai usaha peningkatan kuantitas dan kualitas kegiatan usaha.
  - c) Sebagai usaha peningkatan pendapatan masyarakat banyak.
- 2) Untuk meningkatkan partisipasi masyarakat banyak dalam proses pembangunan terutama dalam bidang ekonomi keuangan, karena :
  - a) Masih banyak masyarakat yang enggan berhubungan dengan bank.
  - b) Masih banyak masyarakat yang menganggap bunga bank sebagai riba.
  - c) Dengan keberhasilan pembangunan di bidang agama, khususnya agama Islam, semakin banyak masyarakat yang menganggap bunga bank sebagai riba.
- 3) Mengembangkan lembaga bank dan sistem perbankan yang sehat berdasarkan efisiensi dan keadilan serta mampu meningkatkan partisipasi masyarakat banyak sehingga menggalakan usaha-usaha ekonomi rakyat antara lain dengan memperluas jaringan lembaga keuangan perbankan ke daerah-daerah terpencil.
- 4) Ikhtiar itu sekaligus mendidik dan membimbing masyarakat untuk berpikir secara ekonomis, berperilaku bisnis dalam meningkatkan kualitas hidup mereka.<sup>1</sup>

Komisaris adalah Drs. Rahmad Saleh (Mantan Mendagri) sedangkan anggota komisaris adalah Drs. H. Omar Abdalla, Dr. H. Sulkamdani S, Giro Sarjomo, Drs. H. Amir Rajab Batubara dan Dr. Ir. H. M. Amin Aziz.

---

<sup>1</sup> Suhrawardi, K. Lubis, *hukum ekonomi islam* (Jakarta : PT.Sinar Grafika, 2000 ), cet. Ke-2, h.58-59.

Dewan Pengawas Syariah Bank Muamalat Indonesia pada waktu itu terdiri dari Dr. H. Quraish Shihab, Prof. K. H. Ali Yafie, Prof H. Ibrahim Hosen LML dan K. H. Ahmad Azhar Bayir, MA (alm)

Pada hari Jumat tanggal 1 Mei 1992, Menteri Keuangan dengan dihadiri oleh Gubernur Bank Indonesia meresmikan mulai beroperasinya Bank Muamalat dalam acara "Soft Opening" yang diadakan di gedung Arthaloka di jalan Sudirman No. 2 Jakarta. Acara resmi "Grand Opening" diadakan dua minggu setelah itu, tanggal 15 Mei 1992 di Puri Agung hotel Sahid Jaya.

Sampai tahun 2005 PT. Bank Muamalat telah memiliki 47 kantor cabang 12 kantor cabang pembantu dan 92 kantor kas, 50 kantor pos, dan 2 unit pelayanan syariah (UPS). Salah satu kantor cabang Bank Muamalat adalah Pekanbaru Riau, yang beralamatkan di jalan Sudirman No. 417 - 419.

PT. Bank Muamalat Cabang Pekanbaru resmi di buka pada tanggal 4 Mei 2000 yang diresmikan oleh Gubernur Riau H. Saleh Djasit, SH. Di saksikan oleh deputi Gubernur Bank Indonesia, sejumlah masyarakat, cendikiawan, dan sebahagian besar masyarakat Pekanbaru.

Lebih kurang satu bulan sebelum diresmikan tepatnya semenjak Oktober 1999, PT. Bank Muamalat telah ada di Pekanbaru berkantor di Mutiara Merdeka Hotel. Namun belum beroperasi sebagai mana mestinya karena masih dalam tahap promosi dan informasi.<sup>2</sup>

Dengan dibukanya PT. Bank Muamalat Pekanbaru, masyarakat Riau umumnya dan masyarakat muslim Pekanbaru khususnya dapat menjadikan Bank Muamalat sebagai alternatif lain dalam melakukan hubungan perbankan selama ini yang hanya terfokus dengan Bank Konvensional. Disamping itu juga Bank Muamalat mengarahkan usahanya untuk membantu masyarakat ekonomi lemah. Bank Muamalat Cabang Pekanbaru diresmikan setelah sebulan

---

2. Nova (sekretaris /SA) Bank Muamalat, *wawancara*. 4 Maret 2009, Pekanbaru

sebelumnya. Bank Muamalat ini terlebih dahulu dibuka di Medan (Sumatera Utara) yaitu pada tanggal 17 April 2000.

Ada beberapa hal yang memotivasi dibukanya Bank Muamalat di Kota Bertuah ini yaitu<sup>3</sup>.

1. Merupakan strategi Bank Muamalat untuk memperluas jaringan, karena hal ini akan menambah erat hubungan Bank dan nasabahnya.
2. Riau merupakan : "Muslim Area"
3. Permintaan dari masyarakat Riau sendiri.
4. Melihat perkembangan masyarakat Riau yang semakin produktif

Tujuan dari pendirian PT. Bank Muamalat Cabang Pekanbaru ini bukan sekedar mengejar laba, akan tetapi tujuan utamanya untuk mengembangkan ekonomi umat berdasarkan prinsip ekonomi Islam. Strategi yang digunakan oleh pihak Bank untuk mengembangkan sistem syariah di Pekanbaru adalah strategi "Jemput Bola" produktif. Dan segmen perhimpunan dana diarahkan pada sektor pendidikan, seperti ke sekolah-sekolah, dan perguruan tinggi agar orang yang ada didalamnya gemar menabung.

Dalam aktivitasnya sehari-hari Bank Muamalat Cabang Pekanbaru menggunakan Koputerisasi On Line yang dinamakan KIBLAT (Komputer Informasi Bank Layanan Aplikasi Terpadu), berkoneksi dengan Bank Muamalat Pusat.

**B. Sesuai tugas pokok dan fungsi, PT. Bank Muamalat Cabang Pekanbaru mempunyai Visi dan Misi sebagai berikut :**

- a. Menjadi Bank Syariah utama di Indonesia yang dominan di pasar dan dikagumi dipasar Nasional.

---

<sup>3</sup> Ibid.,

- b. Menjadi role model lembaga keuangan didunia, dengan penekanan pada semangat kewirausahaan, manajemen yang unggul orientasi, investasi yang inovatif, untuk memaksimumkan nilai kepada stake holder.<sup>4</sup>

### **C. Struktur Organisasi PT. Bank Muamalat Cabang Pekanbaru.**

Struktur organisai perusahaan merupakan salah satu alat untuk mencapai tujuan perusahaan secara rasional dan efektif. Struktur organisasi yang baik akan memudahkan koordinasi dan komunikasi serta kontrol atas semua aktivitas untuk mencapai tujuan. Struktur organisasi merupakan hubungan yang teraktur diantara berbagai sektor atau fungsi yang perlu untuk mencapi tujuan dan tanggung jawab serta wewenang dalam suatu organisasi.

Dengan demikian struktur organisasi memiliki arti penting dalam suatu organisasi untuk menata proses dan mekanisme kerja sekaligus memungkinkan pilihan strategi dan kebijaksanaan yang selaras dalam upaya mencapai tujuan organisasi.

PT. Bank Muamalat Cabang Pekanbaru sebagai suatu organisasi dalam usaha serta kegiatannya telah merumuskan ientang pembagian tugas, wewenang dan tanggung jawab setiap bidangnya. Untuk lebih jelasnya struktur organisasi yang terdapat pada PT . Bank Muamalat Cabang Pekanbaru.

---

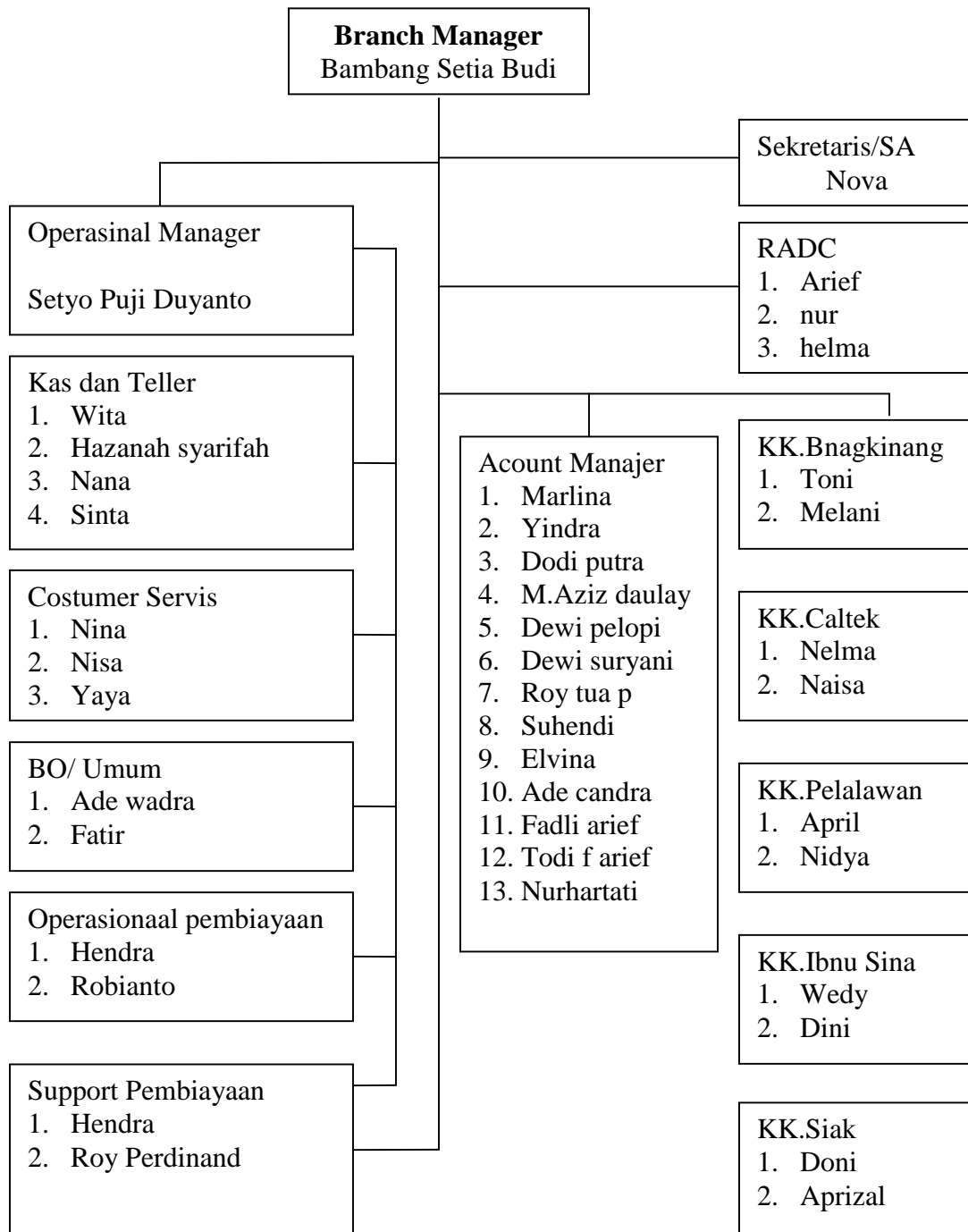
<sup>4</sup> Dokumen Bank Muamalat,tahun 2008



## Struktur Organisasi

### PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pekanbaru Riau

Periode 2009



Sumber : Bank Muamalat Cabang Pekanbaru

Adapun tugas dan wewenang serta tanggung jawab pada struktur organisasi tersebut adalah :

1. Business Manager

- a. Bertanggung jawab atas jalannya cabang sesuai program kerja dan pedoman kerja operasi bank.
- b. Bertindak untuk dan atas nama direksi di kantor cabang dengan berdasarkan surat kuasa yang diterima dari direksi.
- c. Melaksanakan kegiatan teknis cabang yang didasarkan atas pedoman kerja operasional
- d. Memimpin dan mengawasi pekerjaan bawahan dan menentukan pembagian
- e. tugas sedemikian rupa dalam rangka pencapaian sasaran perusahaan.
- f. Menyelenggarakan dan memimpin rapat-rapai di tingkat kantor cabang dan mengadakan pertemuan atau diskusi priodik untuk pengembangan usaha atau peningkatan efisiensi kerja.
- g. Membuat perencanaan secara efektif dan efisien yang dituangkan dalam program kerja untuk disampaikan ke kantor pusat.
- h. Mengamankan kerahasiaan Bank dan investasi yang terdapat pada kantor cabang.
- i. Berwenang untuk memutuskan atau memberi persetujuan pada setiap sektor permasalahan yang muncul. Menerima dan menetapkan karyawan sebagai mana yang ditentukan dalam struktur organisasi serta bertanggung jawab kepada Direksi.

2. Sekretaris

- a. Membuat surat dan memo serta mengirimkan langsung, yang berhubungan langsung Business Manager.
- b. Memfile surat yang keluar masuk.

- c. Menjalankan instruksi lainnya dari atasan dengan baik.
- d. Membantu memonitoring nasabah atau debitur.
- e. Membantu A Account Manager dalam menyiapkan dropping pembiayaan.
- f. Membuat pipeline (rencana pembiayaan).

### 3. Personalia

- a. Membuat dan melaporkan data-data karyawan sehubungan dengan data payroll setiap bulan.
- b. Melayani kebutuhan karyawan dalam hal reimburs (penggantian).
- c. Membantu administrasi kebutuhan karyawan dalam bentuk cuti karyawan reguler atau tahunan.
- d. Melakukan evaluasi karyawan setiap tahun.
- e. Melakukan pelaporan PPH pasal 21.
- f. Menjaga suasana yang harmonis dengan karyawan lain.

### 4. Operasional Manager

- a. Mengkoordinasikan dan membawa kepala bagian operasional sesuai struktur organisasi
- b. Turut bertanggung jawab terhadap terlaksananya pengelolaan operasional kantor cabang secara baik.
- c. Dapat mewakili pimpinan cabang dimana pimpinan cabang berhalangan.
- d. Memberikan perhitungan serta usul konkrit kepada pemimpin cabang untuk pengembangan cabang
- e. Bertindak untuk dan atas nama pemimpin cabang untuk menandatangani surat-surat berharga, surat keluar masuk berdasarkan surat kuasa yang diterima bersama-sama dengan pejabat yang ditunjukkan oleh direksi.

- f. Memimpin rapat-rapat interen, membina dan meningkatkan ketrampilan karyawan, bertanggung jawab terhadap tegaknya disiplin karyawan dan ketertiban administrasi.
- g. Memimpin dan mengawasi serta mengkoordinasi pekerjaan seksi layanan kas dan seksi operasi.

5. Account Manager

- a. Mengawasi dan bertanggung jawab atas terlaksana kegiatan pemasaran yang positif, berkembang secara sehat berdasarkan kebijakan perusahaan dan prinsip kehati-hatian.
- b. Mengupayakan keamanan bank bersama-sama bawahannya dalam menginvestasikan dana baik dari segi legal dan administrasi maupun kapasitas usaha pihak ketiga.
- c. Membuat rencana kerja tahunan bidang pendanaan, pembiayaan, jasa-jasa hasil usaha.

6. USPD

- a. Membuat laporan-laporan LBU ke BI
- b. Bertanggung jawab kepada pemimpin cabang,

7. Kas atau Teller

- a. Menerima setoran dan tarikan serta transfer dari nasabah
- b. Memberikan informasi Bank kepada nasabah
- c. Melayani kebutuhan nasabah
- d. Menghitung dan membebankan biaya transfer kepada pemberi amanat atau kerekening nasabah.
- e. Melaksanakan dan mencocokkan perhitungan, transfer antar cabang dan kantor pusat.
- f. Bertanggung jawab atas penyampaian bukti atas pengiriman uang kepada sipemberi amanat.

- g. Melaksanakan pembayaran atas surat-surat berharga setelah dicek kebenaran tanda tangan oleh bagian giro atau pegawai yang ditunjukkan untuk itu.

#### 8. Operasi Pembiayaan

- a. Membantu pencairan dana.
- b. Membantu survei lapangan dalam rangka mengawasi jalannya kesuksesan pemberian kredit kepada masyarakat
- c. Melaksanakan strategi pemasaran produk bank syariah
- d. Mencapai volume atau saran yang telah ditetapkan.

#### 9. Support Pembiayaan.

- a. Menyaring data dari Account Manager untuk dilaksanakan proses pembiayaan asuransi.
- b. Melaksanakan pemeriksaan dan analisis atas permohonan pembiayaan nasabah.
- c. Melaksanakan pengawasan secara fisik atas anggunan pembiayaan dan mengasuransikan anggunan yang menurut sifatnya harus diasuransikan.
- d. Mengadakan penilaian atas serta mengadakan pengecekan keasliannya atas surat-surat jaminan.
- e. Mempersiapkan dan menyelesaikan akad (kesepakatan) pembiayaan. dan pengikatan jaminan di notaris.

#### 10. Customer Service (CS)

- a. Melayani nasabah yang akan membuka rekening dan memberikan informasi yang lengkap tentang rekening koran.
- b. Melayani dan membantu nasabah dalam pencarian deposito.
- c. Melayani dan membantu nasabah dalam pengambilan buku, cek, dan bilyet giro.
- d. Memberikan informasi saldo kepada yang berhak.

## 11. B.O atau Umum

- Memberikan kebenaran pengisian Form sesuai dengan prosedur yang berlaku.
- Menerima dan mengirim melalui Fax, atas permohonan transfer nasabah dan melakukan follow up (tindak lanjut).
- Melakukan pencatatan dan monitoring atas transaksi inkaso. dan membuat laporan setiap bulan.<sup>5</sup>

**Tabel . IV**

## D. PRODUK PEMBIAYAAN BANK MUAMALAT PEKANBARU<sup>6</sup>

Jenis produk	Devisi Teknis perbankan	Implementasi di BMI	Ketentuan BI	Rekomendasi
1. Murabahah (cost plus financing)	Pembiayaan berdasarkan perjanjian jual beliyas barang halal tertentu, dimana pemilik barang (bank) akan menyerahkan barang seketika kepada pembeli (nasabah) dengan kelebihan/untuk yang di sepekati bersama. apabila pembayaran kewajiban dilakukan secara angsuran, di sebut Bai Bitsaman Ajil	Sudah dilakukan	Kolektifitas belum di alam SK-I BI No..30/27K DI R,27 Februari 1998,namun Diatur dalam keten pedoman pengawasan	(PPBH-BI) Perlu di perbaharui

<sup>5</sup> Ibid.,

<sup>6</sup> Mudrajat, kuncoro, suhardjono, *Manajemen perbankan teori dan aplikasi*, ( Yogyakarta : BPFE – YOGYAKARTA, 2002 ), cet. I, h.604-606.

			bagi hasil (PP BI)	
2.Istishna (purchase with spesifikasi n)	Pembiayaan kepada nasabah (produsen) atas adanya pesanan dari pihak lain (pembeli),dimans pesanan tersebut ada kriteria khusus dan harga tertentu.pembayaran dilakukan secara progresif sesuai dengan kemajuan pekerjaanya (proyek)	Belum dilakukan karena belum diatur dalam PPBH-BI	Belum diatur dalam PPBH-BI	✓ Idem ✓ untuk project financi ng
3.Bai' Salam	Pembiayaan berdasarkan pesanan nasabah,dan merupakan bagian dari istisna.dalam bai'asalam secara tunai awal kepada pembuat barang pesanan nasabah (produsen saplier).barang yang di beli masih berada dalam tanggungan produsen dengan ciri- ciri yang telah di tentukan dan berlaku umum	Idem	Idem	PPBH-BI Pelu diperbaharui
4.Ijarah wa iqtina (lease and hire purchase	Perjanjian antara bank sebagai pemilik (yang menyewakan) dengan nasabah sebagai penyewa. penyewa menyetujui uang sewa selama masa sewa yang diperjanjikan tersebut penyewa mempunyai komitmen akan	Idem	Dalam PPBH-BI yang ada hanya Ijarah,nam un ada ketidak	✓ ijarah wa iqtina ✓ karena bila ijarah saja

	membeli objek sewa tadi bila masa sewa berakhir.		jelasan bolehnya leasing dialkukan oleh bank	akan merugik an bank (barang sewaan tidak di beli
5.Mudharabah(trust financing)	Pembiayaan kerjasama antara bank dengan pihak lain (nasabah) dalam suatu usaha yang produktif dan halal serta di kelola oleh ahlinya. pembiayaan di berikan 100% sesuai nilai proyek dan penentuan diawal kerjasama yang sesuai nisbah (porsi) yang di sepakati bersama.	Sudah dilakukan	Kolektifitas belum diatur dengan di PPBH-BI	Kolektifitas =kolektifitas penyertaan
6.Musyarakah (partnership financing)	Kerjasama perkongsian dana yang dilakukan oleh dua orang lebih anggota perkongsian dalam suatu usaha yang dilaksanakan oleh pelaksana usaha,dimana pembagian keuntungan dibagikan sesuai dengan kesepakatan bersama .pelaksanaan usaha itu boleh dilakukan oleh salah satu dari masing-masing anggota penyerta dana atau boleh juga disepakati bersama.dalam penyertaan ini	Sudah dilakukan	Idem	Idem



	pemilik dana boleh melakukan intervensi manajemen usaha tersebut			
7.Rahn	Perjanjian utang piutang dengan memberikan barang yang bermanfaat sebagai jaminan utang.jaminan yang di berikan itu bisa berupa yang tidak aktual seperti seitifikat.jaminan itu bisa dijual/dihargai dalam waktu yang di setujui kedua belah pihak,karena utang tidak bisa dilunasui oleh nasabah.	Belum dilakukan, karena ketidak jelasan kebolehan bank melakukan kegiatan gadai	Diatur dalam PPBH-BI namun belum diatur secara terperinci, khususya kebolehan secara eksplisit untuk melakuka n kegiatan Rahn (Gadai)	Perbankan konvensional telah melakukan hal tersebut,yak ni ✓ Flexi home ✓ home power ✓ Flexican ✓ dan home invece oleh karena itu,Rahn sepatutnya diatur
8.Wakalah	Perjanjian pemberian kuasa hukum yang bertindak untuk dan atas nama orang yang diwakilinya dalam melakukan suatu tugas/transaksi selama waktu yang ditentukan.seperti dalam transaksi	Sudah dilakukan	Diatur PPBH-BI, Belum diatur dalam SE/SK	Perlu penyempurnaan aspek teknis L/C,Khusus yang

	L/C,Perwakilam melalui pengacara,atau jual beli		Direktur BI	menyangkut terminologi
9.Kafalah	Perjanjian pemberian jaminan yang diberikan oleh satu pihak kepada pihak lain.pihak pemberi jaminan penjamin bertanggung jawab atas pembayaran kembali kewajiban nasabah (yang mendapatkan utang ) atau pelaksana pretasi tertentu yang menjadi hak penerima jaminan.	Sudah dilakukan	Idem	Fasilitas bank garansi
10.Bai'A ldayn	Jual beli utang tanpa mengurangi nilai utang tersebut.Untung yang didapat dari jual beli adalah berasal dari keuntungan utang tersebut	Sudah dilakukan	Idem	Perlu penyempurnaan khususnya pemenuhan aspek bukti underlying transaction
11.Hawal ah	Perjanjian pemindahan hak atau kewajiban yang dilakukan pihak pertama kepada pihak kedua untuk menuntut pembayaran utang dari/atau membayar kepada pihak ketiga,karena pihak ketiga berutang kepada Pihak pertama.atau pihak pertama berutang pihak ketiga dan pihak	Belum dilakukan	Idem	Factoring anjak piutang

	kedua berutang pihak pertama.			
12.Reksa dana syariah	Penyertaan dalam unit reksadana equity dan obligasi bagi hasil untuk investasi-investasi yang di benarkan oleh syariah. Contohnya,antara lain ✓ perusahaan dengan produk/jasa hotel ✓ rasio pendapatan bunga terhadap total pendapatan maksimal 15% ✓ debt equity ratio maksimal 30%	Belum dilakukan	Belum diatur. Perbankan konvensional investasi di reksadan fixed income	Perlu diatur batasan investasi pada reksadana syariah

Sumber : Arifin (1999 : 53-54 )

## E. PROFIL SINGKAT MASYARAKAT KOTA PEKANBARU RIAU

Secara bahasa profil berarti Raut Wajah. kata profil dalam pembahasan ini di pergunakan untuk menguraikan berbagai hal yang Propinsi Riau.Sesuai dengan posisinya sebagai ibu kota propinsi. Kota pekanbaru merupakan pusat kota bagi berbagai hal yang berkaitan dengan denyut kehidupan. Pada tahun 1957 status kota pekanbaru masih merupakan kota praja berdasarkan Undang-undang No.1 tahun 1957. Status pekanbaru berubah dari kota praja menjadi kota Madya mulai tahun 1974 berdasarkan Undang-Undang No.5 tahun 1974.

Kota Pekanbaru terletak antara  $101^{\circ}-14'$  - $101^{\circ}-34'$  bujur timur,dan  $0^{\circ}-25'$  - $0^{\circ}-45'$  Lintang Utara. Berdasarkan peraturan daerah kota pekanbaru No.3 tahun 2003 kecamatan di kota pekanbaru berubah dari 8 kecamatan menjadi 12 kecamatan. sedangkan berdasarkan perda No.4 tahun 2003 kelurahan di kota Pekanbaru berubah menjadi 58 kelurahan. untuk lebih memudahkan pemahaman tentang profil kota pekanbaru, penulis akan menyajikannya dalam bentuk tabel, sebagai berikut ;

**Tabel. V**

**PROFIL KOTA PEKANBARU PADA KANTOR WALIKOTA**

**PEKANBARU**

**BERDASARKAN HASIL SENSUS BPS TAHUN 2008<sup>7</sup>**




N O	JENIS URAIAN	FREKWE NSI/ JUMLAH	KETERANGAN
1	Nama Daerah	Kota Pekanbaru	-
2.	Ibu Kota Pekanbaru	RIAU	
3.	Luas Wilayah	632.26	KM





---







<sup>7</sup> Seluruh data statistik diatas, merupakan hasil sensus tahun 2004 yang berarti menjadi data di tahun 2007, sedangkan hasil sensus tahun 2008 belum selesai di cetak. lihat, BPS Kota Pekanbaru, *pekanbaru dalam angka 2006/2007* dan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Pekanbaru, *peran umat beragama dalam menjalankan visi kota pekanbaru*, balitbang fakultas Ushuluddin, UIN Suska, 2007

4.	Jumlah Penduduk	713.093	Jiwa (350.121 LK) Dan 339.704 Pr )
5.	Jumlah Penduduk Berdasarkan Agama		
	a. Islam	619.336	Jiwa (87.1 %)
	b. Kristen Katolik	11.325	Jiwa (1.83 %)
	c. kristen Protestan	55.365	Jiwa (7,75 %)
	d. Hindu	1.144	Jiwa (0,16 %)
	e. Budha	25.536	Jiwa (3,52 %)
	f. lain-lain	360	Jiwa (0.03 %)
6.	Rumah Ibadah		
	a. Mesjid	467	Buah




	b. Surau	326	Buah
	c. Mushalla	107	Buah
	d. Gereja Katolik	12	Buah
	e. Gereja Protestan	49	Buah
	f. Vihara	11	Buah
	g. Kelenteng	2	Buah
7.	Jumlah lembaga pendidikan		

	a. Negeri	249	Total Negeri
	 Tk Negeri	2	Buah
	 SD Negeri	202	Buah
	 SMP Negeri	30	Buah

7.	 SMU Negeri	12	Buah
Jumlah lembaga pendidikan			
	b. Negeri	249	Total Negeri
	 Tk Negeri	2	Buah
	 SD Negeri	202	Buah
	 SMP Negeri	30	Buah

	 SMK Negeri	5	Buah
	c. Swasta	225	Total
	 TK Swasta	146	Buah
	 SD Swasta	34	Buah
	 SMP Swasta	29	Buah
	 SMU Swasta	20	Buah
	 SMK Swasta	26	Buah
8.	Jumlah penduduk berdasarkan Ijazah pendidikan		
	a. Tidak punya	63.568	Jiwa
	b. SD	84.448	Jiwa
	c. SLTP	115.072	Jiwa
	d. SLTA	231.768	Jiwa
	e. Akademi	21.334	Jiwa
	f. Universitas	34.568	Jiwa
9.	Jumlah penduduk berdasarkan kegiatan		



	a.	Bekerja	234.792	Jiwa
	b.	Mencari pekerjaan	49.184	Jiwa
	c.	Sekolah	140.115	Jiwa
	d.	Mengurus Rumah Tangga	115.772	Jiwa
	e.	lain –lain	10.905	Jiwa
10.	Jumlah sarana kesehatan			
	a.	sarana		
		Milik Pemerintah	51	Buah
		Swasta	240	Buah
		Tenaga Medis	1.250	Buah
11.	Luas Lahan Pemerintah		63.226	Buah
12.	Jumlah Industri			
	a.	Jumlah Industri Besar	125	Unit usaha
	b.	Jumlah Industri Kecil	125	Unit usaha

13.	Panjang jalan	2.426.839	KM
14.	Jumlah Hotel / Penginapan	82	Buah
15.	Perbankan	96	Unit
	a. Kantor Pusat	1	Buah
	b. Kantor Cabang	28	Buah
	c. Kantor Cabang Pembantu	37	Buah
	d. Kantor Kas	15	Buah
	e. Kantor Unit	15	Buah

**BAB III**

**TINJAUAN UMUM TENTANG KONGSI PEMILIKAN RUMAH**

**SYARIAH DAN KOMBINASI AQAD PEMBIAYAAN**

**MUSYARAKAH DENGAN IJARAH**

**A. Pengertian KPR Syariah dan Kombinasi pembiayaan Musyarakah dengan Ijarah**

Formalnya, *musyarakah* (dari kata arab syirkah atau syirikah ) berarti kemitraan dalam suatu usaha, dan dapat didefinisikan sebagai sebuah bentuk kemitraan di mana dua orang atau lebih menggabungkan modal atau kerja mereka, untuk berbagi keuntungan, menikmati hak-hak dan tanggung jawab yang sama. Musyarakah bisa berbentuk mufawadah, artinya suatu kemitraan yang tidak terbatas, tidak tertutup dan sama di mana setiap mitra menikmati kesamaan yang utuh dalam hal modal, manajemen dan hak pengaturan.

Kemitraan-kemitraan yang berdasarkan perjanjian dapat dianggap pantas karena para pihak yang terlibat telah dengan sengaja mengadakan sebuah kesepakatan untuk melakukan kerjasama dalam berbagi keuntungan dan resiko. yang dibangun sebagai sarana untuk berbagi macam aktivitas komersial.<sup>1</sup>

Konsep dasar dari sebuah musyarakah juga telah digunakan oleh institusi-institusi keuangan untuk memberikan dana kepada perusahaan-perusahaan komersial. Misalnya, segi-segi musyarakah dapat digunakan untuk membangun fasilitas modal kerja sebuah perusahaan, atau ia dapat digunakan untuk investasi bersama dalam aktivitas-aktivitas seperti pembangunan real-estate. Di Sudan musyarakah telah

---

<sup>1</sup> Mervin K. Lewis, *perbankan syariah prinsip praktek dan prospek*, (Jakarta: PT. Serambi Ilmu Semesta, 2004), cet ke-2, h.68.

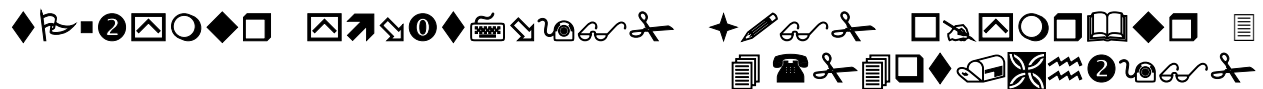
digunakan secara luas dalam penyediaan dana pedesaan. Di Negara-negara Barat ,musyarakah telah digunakan dalam pembiayaan pembangunan pemukiman.

Kombinasi antara musyarakah berkurang (*diminishing musyarkah*) dan *Ijarah* menjadi dasar untuk pemberin biaya pembelian rumah oleh bank-bank Islam di sejumlah negara. Konsep ini mengharuskan pemilik modal dan klien untuk berpastisipasi dalam kepemilikan bersama sebuah properti. Saham pihak pemilik modal, selanjutnya dibagi-bagi ke dalam unit-unit. Pihak klien dapat, membeli unit-unit tersebut satu demi satu secara berkala sehingga ekuitas yang dipegang oleh bank makin lama makin berkurang dengan berjalannya waktu. Pada akhirnya bank akan mempunyai nol-ekuitas ( zero-equity) dan berhenti menjadi mitra.<sup>2</sup>

Secara etimologis, jual beli berarti petukaran mutlak. Kata *Al-bai'* 'jual'dan *Asy-Syiraa'* beli 'penggunaannya disamakan antara keduanya. Dua kata tersebut masing-masing mempunyai pengertian lafadz yang sama dan pengertian yang berbeda.

Dalam syariat Islam, jual beli adalah pertukaran harta tertentu dengan harta lain berdasarkan keridhaan antara keduanya. Atau,dengan pengertian lain memindahkan hak milik dengan hak milik lain berdasarkan persetujuan dan hitungan materi.

Hukum jual beli berdasarkan Al-Quran, Sunnah dan Ijma ' ulama.Dalil Al-Quran ,Allah berfirman,



”Padahal Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba

”(Al-Baqarah [2]: 275).

Dari sunnah,Rasulullah saw. Bersabda,” Usaha yang paling utama (afdhal) adalah hasil usaha seseorang dengan tangannya sendiri dan hasil dari jual beli yang mabrur.”

---

2. *Ibid.*

Berdasarkan Ijma' ulama, jual beli di bolehkan dan telah di praktekkan sejak masa Rasulullah hingga sekarang.

Riwayat dari Nu'man bin Basyir, Nabi Saw, bersabda,

الحلال بين, والحرام بين, وبينهما أمور مشتبهة, فمن ترك ما يتيه عليه من الأثم كان لما استبان ترك  
ومن اجتراعل ما يترك فيه من الأثم أو ترك ما استبان. والمعاصي حرم الله من يرتع حول الحمى  
يوثق ان يواقع. (رواه البخاري ومسلم)

*” Perkara yang halal itu telah jelas, begitu juga yang haram telah jelas. Antara keduanya merupakan perkara syubhat. Barang siapa yang meninggalkan perkara syubhat (tidak jelas) dari suatu dosa, maka atas perkara yang sudah jelas lebih pantas dosanya untuk di tinggalkan. Dan barang siapa yang yang sudah jelas. Maksiat itu laksana pengembalaan itu dikhawatirkan akan jatuh ke tempat itu.”*(HR.Bukhari dan Muslim)

KPR Syariah yang dikembangkan oleh bank syariah dimaknai sebagai Ke-pemilikan Perumahan Rakyat yang mekanismenya didasarkan pada akad jual-beli (tabadduli). Hubungan yang terjalin antara bank syariah dengan pihak nasabah yang mengambil produk KPRS adalah hubungan antara penjual (al-ba'iu) dan pembeli (musytari). Dalam hal ini, bank syariah sebagai pihak penjual yang menjual produk KPRS kepada nasabah. Sedang nasabah sebagai pihak pembeli. Karena prinsip yang digunakan dalam model ini adalah jual-beli, maka kelaziman pada akad jual-beli.

Jual beli di syariatkan oleh Allah Swt ,sebagai keluasaan bagi para hamba-Nya karena setiap manusia mempunyai kebutuhan akan sandang, pangan dan lainnnya. kebutuhan tersebut tidak pernah terhenti dan senantiasa diperlukan selama manusia itu hidup. tidak seorang pun dapat memenuhi kebutuhan hidupnya sendiri, .oleh karenanya ia dituntut untuk berhubunngan antar sesamanya dalam hubungan tersebut semuanya memerlukan pertukaran ,seseorang

memberikan apa yang di miliknya untuk memperoleh sesuatu sebagai pengganti sesuai kebutuhannya.

Sebuah transaksi (Akad) jual beli telah dilakukan dan memenuhi semua rukun dan syaratnya, maka konsekuensinya penjual wajib memberikan hak milik barang kepada pembeli, dan pembeli memindahkan hak milik barangnya kepada penjual, sesuai dengan harga yang telah disepakati.<sup>3</sup>

Ketentuan akad tersebut mengharuskan adanya keridhaanya (saling rela) dan diwujudkan dalam bentuk mengambil dan memberi, atau dengan cara lain yang dapat menunjukkan akan sikap ridha. Atau berdasarkan makna hak milik, seperti ucapan seorang penjual : "Aku jual, Aku berikan, Aku pindahkan hak milik kepadamu," atau, "Ini menjadi milikmu atau Berikan harganya," atau ucapan seorang pembeli, "Aku ambil, Aku terima, Aku rela" ,atau " Tetapkan Harganya."<sup>4</sup>

Dalam aqad jual beli dalam bank syariah, harga suatu barang sudah ditentukan atau di tetapkan pada awal dan tidak di ubah-ubah di tengah jalan. Jika bank menjual rumahnya ke konsumen dengan harga Rp.120 juta, konsumen hanya diharuskan membayar Rp.120 juta tanpa mempedulikan kenaikan suku bunga.



---

3. Akad berarti ikatan dan persetujuan

4. Semua jual beli dan jenis transaksi lainnya yang di lakukan dengan antar hamba Allah harus berdasar kan kerelaan yang sifatnya Abstrak karena tersembunyi dalam hati. untuk itu, syariat menetapkan bahwa ungkapan verbal menjadi standar atas isi hati atau niatnya. Ijab merupakan ungkapan awal yang diucapkan oleh salah satu dari dua pihak yang melakukan akad. Dan qabul, adalah pihak yang kedua. tidak terdapat perbedaan antara orang yang mengijab dan menjual serta yang mengqabul pembeli atau sebaliknya, di mana yang mengijabkan adalah pembeli dan yang mengqabul adalah penjual.

Pada hari ini telah aku sempurnakan untuk kamu agamamu, dan telah aku cukupkan kepadamu nikmatku, dan telah aku ridhoi Islam itu jadi agama bagimu...”  
(Qs.Al-Maidah :3)

**Tabel . VI**

**Perbandingan**

**KPR Konvensional dan Aqad-aqad KPR Syariah<sup>5</sup>**

	KPR Konvensional	Musyarakah	Istishna	IMBT
Jenis transaksi	Pinjaman uang untuk membeli rumah	Jual beli dengan penangguhan pembayaran	Jual beli dengan memesan terlebih dahulu	Sewa menyewa yang diakhiri dengan hak milik
Tujuan	Pembiayaan rumah dengan tambahan bunga	Pembiayaan rumah sekunder atau <i>ready stock</i>	Pembiayaan rumah <i>indent</i>	Pembiayaan rumah jangka panjang
Keuntungan bank	Bunga atas pinjaman uang	Selisih harga beli dan harga jual	Selisih harga brli dan harga jual	Biaya sewa rumah
Harga dan cicilan	Berubah-ubah bergantung pada suku bunga	Tetap dan di tetap sejak awal	Tetap dan di tetapkan sejak awal	Tetap dan di tetapkan

---

<sup>5</sup> Ahmad ghozal, *Serba serbi kredit syariah, jangan ada bunga diantara kita*, ( Jakarta : PT.Elex Media Komputindo Kelompok Gramedia,2005) . h.34

				sejak awal
Perpindahan hak milik	Pada awal	Pada awal	Pada awal	Pada akhir

Musyarakah/ syirkatul milk, bank dan pelanggan akan menjadi rekan kongsi dalam pemilikan sebuah rumah. Bank biasanya akan menjadi pemilik saham terbesar manakala pelanggan akan menjadi pemilik minoriti. Sebagai contoh, bank akan membayar 90% daripada harga rumah tadi manakala baki 10% lagi ditanggung pelanggan. Pelanggan akan secara beransur-ansur menguasai saham yang dimiliki oleh bank ke atas rumah tadi melalui bayaran ansuran bulanan (sewa) dan pada akhir tempoh kontrak, rumah tadi akan menjadi milik penuh pelanggan.<sup>6</sup>

KPRS Bank Muamalat ini adalah kependekan dari kongsi pemilikan rumah syariah. KPRS Bank Muamalat sama halnya dengan KPR yang disalurkan bank konvensional untuk kepemilikan rumah. Namun, yang membedakan adalah akad-nya. Operasional Baiti SharE berlandaskan skim musyarakah/ syirkatul milk dan ijarah muntahiyah ni tamlik (IMBT). Dengan skim ini nasabah akan diakomodasi kebutuhan perumahannya dalam konsep nonribawi. Jangka waktunya yang disiapkan Bank Muamalat mulai enam tahun hingga 15 tahun. Dalam program Baiti SharE ini, nasabah mendapatkan pembayaran efektif 12,75%. Keuntungannya, angsuran yang dibayarkan nasabah dalam Baiti SharE ini lebih ringan dibanding dengan bank konvensional.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Ahmed kamel mydin merra, *pembiayaan pembelian rumah islami alternative*, senen 10 November 2008. Sumber <http://al-fikrah.net/news/print/sid/266.html>.

<sup>7</sup> Harian pagi Riau Pos.2007.h.1.



Musyarakah/syirkatul milk merupakan suatu bentuk perkongsian dengan salah satu rekan kongsi berjanji untuk membeli bahagian pemilikan rekan kongsi yang lain secara beransur-ansur sehingga ia memiliki sepenuhnya objek perkongsian.

Musyarakah/ syirkatul milk digunakan pada produk pembiayaan rumah. Mengikut konsep pemilikan bersama, institusi perbankan dan pelanggan menyumbang bahagian modal masing-masing yang diperlukan untuk memperoleh harta yang berkenaan menurut nisbah yang telah ditentukan dan dipersetujui oleh kedua pihak pada permulaan kontrak. Institusi perbankan memberikan harta itu kepada pelanggan dan pelanggan berjanji untuk memperoleh pemilikan sepenuhnya terhadap harta itu secara beransur-ansur pada institusi perbankan selama jangka waktu yang telah disepakati. Setelah pelanggan memperoleh sepenuhnya bahagian milik institusi perbankan terhadap harta yang berkenaan, maka perkongsian tersebut berakhir dan pelanggan menjadi pemilik tunggal harta itu. Kontrak ini mengandungi unsur-unsur kontrak jual dan beli (ijarah) yang menjadi keperluan asas untuk memastikan bahawa riba (faedah) langsung tiada dalam niaga *musyarakah/ syirkatul milk* ini. Dinamika kontrak *musyarakah/ syirkatul milk* pada setiap peringkat urusan niaga, untuk harta siap.<sup>8</sup>

Mengamalkan prinsip-prinsip Syariah dalam kontrak *musyarakah / syirkatul milk* mewujudkan hubungan, hak dan kewajiban khusus bagi setiap pihak yang melaksanakan kontrak. Hasilnya, institusi perbankan bertanggung jawab kepada risiko pasaran yang berkaitan dengan pemilikan bersama aset berkenaan, dan juga kepada risiko kredit yang berkaitan dengan kewajiban pelanggan untuk memperoleh pemilikan aset, dan kewajiban institusi perbankan untuk menjual bahagian pemilikannya terhadap aset tersebut. Disebabkan kepada risiko sedemikian, institusi perbankan perlu menggunakan kaedah yang lebih kukuh. Kaedah ini perlu disokong

---

<sup>8</sup> Muhammad hisyam bin Muhammad, *skim perbankan islam: sejauh mana ia mnepati kehendak syariah*, (26 juni 2007) Sumber: <http://al-fikrah.net/News/print/sid=266.html>

oleh data dan sistem yang telus dan mantap yang mampu mengesan dan memberikan anggaran terbaik tentang kerugian yang mungkin ditanggung akibat perkembangan negative profil kredit pelanggan. Proses dan infrastruktur pengurusan risiko institusi perbankan yang menawarkan produk seperti ini perlulah juga dinamik dalam mengenal pasti, mengukur, mengawal dan mengurus semua risiko yang berkaitan.

Membayar uang muka atau yang di kenal dengan uang muka (DP) sebagai tanda jadi transaksi jual beli, adalah bahwa pihak pembeli membeli suatu barang dan membayar sebagian total pembayarannya kepada penjual. Jika jual beli dilaksanakan, uang muka di hitung sebagai bagian total pembayarannya, dan jika tidak, maka uang muka di ambil penjual dengan dasar sebagai pemberian dari pihak penjual.

Mayoritas ahli Fiqh berpendapat bahwa jual beli seperti ini tidak sah, berdasarkan hadist riwayat Ibnu Maajah, bahwa Nabi saw, telah melarang jual beli dengan adanya uang muka. Iman Ahmad menganggap hadits tersebut lemah sehingga ia membolehkan jual beli dengan adanya uang muka (DP) dengan dalil hadits yang di riwayatkan dari Nafi' bin Abdul Harits, bahwa ia membelikan Umar sebuah rumah, untuk di jadikan penjara, dari Shafwan bin Umayyah dengan harga 4.000,- (empat ribu) dirham. Jika Umar setuju maka jual beli dilaksanakan. Dan jika tidak, Shafwan mendapatkan 400 (empat ratus) dirham yang dijadikan sebagai uang muka.<sup>9</sup>

Ibnu Sirin dan Ibnu Mussayab berpendapat tidak masalah apabila ia mengembalikan suatu barang beserta sejumlah uang atau barang sebagai ganti rugi.

## **B. Tujuan KPR Syariah dan Tujuan pembiayaan Musyarakah**

Konvensional sebenarnya pihak bank memberikan pinjaman berupa uang kepada konsumen dan dengan dana tersebut konsumen membayarkan pada pihak developer sedangkan

---

<sup>9</sup> sayyid sabiq, *fiqh sunnah*, (Jakarta : PT : Nada cipta raya, 2006 ), cet I, h. 153.

berdasarkan sistem syariah, pihak bank membeli rumah dari developer kemudian menjual kembali kepada konsumen dengan cara cicilan..

Perbedaan yang mendasar lainnya antara kedua sistem KPR ini adalah permasalahan akad dimana pada sistem syariah akad yang digunakan adalah jual beli (ba'i). Jika dilihat dari perhitungan bunga, ekivalen rate bank syariah lebih besar daripada bank konvensional. Dikarenakan akadnya bersifat jual beli maka tidak perlu khawatir terkena riba walaupun jika dilihat dari ekivalen rate (setara bunga) lebih besar daripada bank konvensional.

Beberapa produk pinjaman syariah dengan akad musyarakah (kongsi/mitra) menggunakan perhitungan margin secara annuitas. Sehingga, setiap nasabah harus mengetahui semenjak awal transaksi jika ada rencana untuk pelunasan sebelum jatuh tempo (PSJT), Formula perhitungan FLAT mungkin lebih menguntungkan. Dikarenakan skim yang digunakan adalah jual beli (bank menjual barang, bukan meminjamkan uang), maka hutang adalah sejumlah total pokok ditambahkan dengan margin.

Praktik yang berlangsung pada perbankan syariah. pembiayaan KPR dapat diberikan dengan menerapkan dua macam prinsip yaitu Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMB) atau perjanjian sewa beli ataupun Ba'i Bithaman Ajil (BBA) atau perjanjian jual beli dengan angsuran. Berdasarkan prinsip IMB, nasabah KPR melakukan pengajuan sewa rumah kepada pihak bank untuk menyewa rumah yang diinginkannya dalam jangka tertentu, misalnya 15 tahun, dan membayar sewanya setiap bulan. Berdasarkan perjanjian tersebut disertai pula akad tambahan bahwa pada akhir sewa nasabah dapat membeli rumah tersebut atau bank dapat menghibahkan rumah tersebut kepada nasabah.

Prinsip yang kedua adalah BBA atau jual-beli dengan angsuran, nasabah membeli rumah diinginkannya ke bank dengan harga pokok plus keuntungan bank. Kemudian nasabah akan

membayar uang pembelian tersebut dengan angsuran setiap bulan dalam jangka waktu yang disepakati misalnya 10 atau 20 tahun. Sistem BBA lebih mudah karena hanya membutuhkan satu kali perjanjian. Dengan sistem ini harga jual ditentukan dimuka saat akad jual beli.

Perbedaan yang paling jelas adalah pada KPR konvensional sebenarnya pihak bank memberikan pinjaman berupa uang kepada konsumen dan dengan dana tersebut konsumen membayarkan pada pihak developer sedangkan berdasarkan sistem syariah, pihak bank membeli rumah dari developer kemudian menjual kembali kepada konsumen dengan cara cicilan..

Prinsip yang kedua adalah BBA atau jual-beli dengan angsuran, nasabah membeli rumah diinginkannya ke bank dengan harga pokok plus keuntungan bank. Kemudian nasabah akan membayar uang pembelian tersebut dengan angsuran setiap bulan dalam jangka waktu yang disepakati misalnya 10 atau 20 tahun. Sistem BBA lebih mudah karena hanya membutuhkan satu kali perjanjian. Dengan sistem ini harga jual ditentukan dimuka saat akad jual beli.

Pengawasan terhadap nasabah adalah poin penting yang harus dilakukan oleh bank syariah guna menghindari terjadinya non financing loan yang cukup tinggi. Bank syariah dapat melakukan eksekusi bila terjadi sebuah hal yang tidak wajar sehingga memperkecil jumlah kredit macet atau bermasalah.

### **C. Prinsip prinsip pembiayaan Islam dan Persyaratan KPR Syariah**

#### **a) Prinsip prinsip pembiayaan Islam<sup>10</sup>**

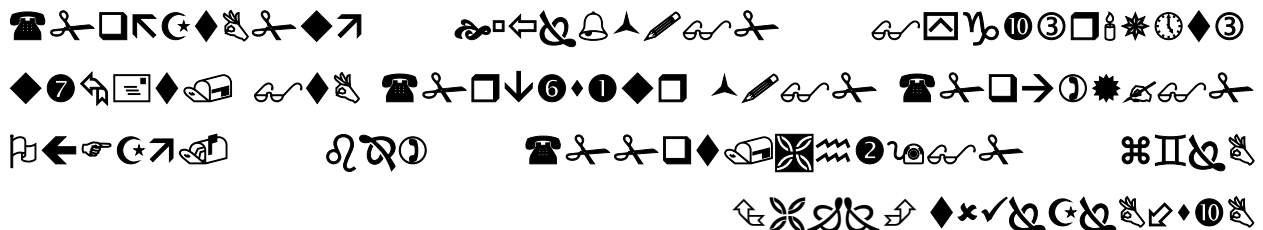
- a. Tidak ada transaksi keuangan yang berbasis bunga
- b. Pengenalan pajak religius atau pemberian sedekah,zakat;
- c. Pelarangan produksi barang dan jasa yang bertentangan dengan hukum Islam (haram);
- d. Penghindaran aktivitas ekonomin yang melibatkan *maysir* (judi) dan *gharar* (transaksi yang tidak jelas);

---

<sup>10</sup> Mervin K. lewis, *op.cit.*, h. 44.

Pemenuhan aspek syariah/bebas riba” Menurut Imam Dr. Yusuf Al-Qardawi, seorang ulama besar dunia, menyatakan bahwa dosa ”riba” beberapa kali lipat dosa ”zina” dapat di maklumi karena zina biasanya terjadi akibat gejolak syahwat yang mendadak atau naluri yang spontan, yang kadang tidak tertahankan oleh seseorang, sedangkan riba adalah yang terjadi dengan tingkat perencanaan yang matang, jelas dan terukur. Dosa ”Riba” tidak hanya berlaku bagi pemakan riba saja, melainkan juga menjangkau para pembayar riba, penulis kontrak riba, dan dua orang saksinya, sebagaimana hadits yang di riwayatkan oleh H.R. Muslim.

Dengan demikian, sebagai seorang muslim, kita harus berhati-hati dalam melakukan transaksi keuangan, sebab apabila kita terlibat dalam transaksi keuangan yang mengandung unsur "riba", maka hukum Allah akan sangat berat bagi kita. sebagai orang yang beriman, kita wajib meninggalkan sisa –sisa riba yang pernah kita nikmati sebelumnya akibat ketidaktahuan kita, sebagaimana firman Allah SWT, Yakni :



*"Hai orang-orang yang beriman, bertaqwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa-sisa riba yang belum di pungut, jika kamu orang-orang yang beriman." (Qs.2/Al-Baqarah:278)*

b) Tarif Produk dan Persyaratan KPR Syariah

Sesuai dengan semangat jual-beli dalam islam yang menganut prinsip suka sama suka, dalam menentukam harga jual beli rumah dari bank ke konsumen dengan jangka waktu pelunasan sebetulnya dapat dilakukan tawar-menawar sampai tecapai kesepakatan. Namun tentu saja, bank syariah juga memiliki kebijakkan penetapan harga dan jangka waktu sendiri-sendiri. Tabel berikut ini memberikan

gambaran kebijakkan pembiayaan rumah pada beberapa bank syariah.

**Tabel . VII**

**Tarif KPR Syariah**

No	Bank	Nama produk	Margin	Minimal pembiayaan
1.	Bank muamalat	Musyarakah	18%	Rp.50 juta
2.	Bank niaga syariah	Pembiayaan kepemilikan rumah Murabahah	14,5%	Rp.50 juta
3.	Bank Syariah Mandiri	Mudharabah wal murabahah	14 – 17 %	Rp.150 juta
4.	Bank Danamon Syariah	Beli bayar angsur (BBA)	12,49 %	Rp.30 juta
5.	Bank Jabar Syariah	KPR Murabahah	9,25 % - 11 %	Rp.10 juta

Sumber : Majalah model edisi januari 2005. Kebijakan dapat berubah kapan pun oleh bank yang bersangkutan.

Selain kelima bank tersebut, pembiayaan perumahan secara syariah juga dapat diakses di perbankan syariah yang lain, seperti BNI Syariah, BII Syariah, Bank Bukopin Syariah, Bank Syariah Indonesia, BTN Syariah dan Bank Syariah lainnya. Untuk lebih jelasnya, berikut ini berbagai ketentuan di Bank Muamalat Indonesia dan BSM Syariah untuk mendapatkan pembiayaan perumahan.

## **BANK MUAMALAT**

Untuk pembelian rumah melalui *developer*, Bank Muamalat hanya akan membiayai kepemilikan rumah siap huni, bukan rumah *indent*. Sertifikatnya sudah dipecah per kavling, bukan sertifikat Induk yang belum dipecah. Untuk pembelian rumah melalui perorangan, perlu dilampirkan surat penawaran harga dari penjualnya serta denah rumah yang dimaksud.

Persyaratan Adminstrasinya adalah sebagai berikut :

**Tabel . VIII**

### **Persyaratan dokumen yang harus dipenuhi untuk Aplikasi**

#### **KPR Syariah di Muamalat<sup>11</sup>**

N O	Dokumen	Pegawai	wiraswasta	Profesio nal
1.	Data pribadi			
a.	Aplikasi permohonan	✓	✓	✓
b.	KTP pemohon & suami/istri + penjamin	✓	-	
c.	Kartu keluarga	✓	-	
d.	Surat keterangan ganti nama (bagi WNI keturunan)	✓	-	
e.	Akte nikah/cerai (bagi yang sudah menikah/cerai)	-	-	
F	NPWP pribadi / perusahaan	-	-	

<sup>11</sup> Dokumentasi, formulir permohonan pembiayaan KPR Syariah Muamalat Pekanbaru

g.	Surat persetujuan suami/istri +penjamin	-	✓	✓
II.	Data penghasilan			
a.	Slip asli gaji terakhir/surat keterangan penghasilan	-	✓	✓
b.	Surat keterangan lamanya bekerja dan jabatan terakhir dari perusahaan/copy SK pengangkatan pegawai	-	✓	✓
c.	SPT Pajak 1 tahun terakhir	✓	✓	✓
d.	Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir	✓	✓	✓
e.	Akte pendirian dan poerubahannya	✓	✓	✓
f.	Neraca dan laba rugi/informasi keuangan terakhir	✓	✓	✓
g.	Ijin-ijin usaha yaitu TDP dan SIUPP	✓	✓	✓
III	Data jaminan			
a.	Sertifikat HGB/SHM	✓	✓	✓
b.	IMB	✓	✓	✓
c.	PBB (tahun terakhir)	✓	✓	
d.	Cavernote notaris	✓	✓	
e.	BPKB/Pernyataan dealer	✓	✓	

Sumber : Bank Muamalat Pekanbaru

Selain harga rumah,ada juga biaya-biaya yang harus di tanggung oleh konsumen, yaitu:

**Tabel . IX**

**Biaya-biaya KPR Syariah di Muamlat<sup>12</sup>**

NO	Keterangan	Jumlah
1.	Biaya administrasi	1% dari pembiayaan min Rp.250.000,-
2.	Biaya notaris	Bergantung pada jenis

---

<sup>12</sup> *Ibid.,*



		pembiayaan
3.	Biaya Asuransi ( <i>all risk &amp; huru-hara</i> )	0,5 per seribu dari harga rumah
4.	Biaya asuransi jiwa	Bergantung pada jangka waktu pembiayaan
5.	Biaya cek sertifikat	Rp.100.000,-
6.	Biaya pajak jual-beli rumah	Ditetapkan oleh kantor pajak
7.	Biaya materai	Sesuai pemakaian
8.	Angsuran yang diblokir selama masa pembiayaan	1 x Angsuran

sumber : Muamalat pekanbaru 2009

#### **D. Peluang dan Tantangan Bank Syariah Kedepan**

Dalam diskursus tentang peluang dan tantangan bank syariah di Indonesia terdapat dua hal yang perlu dipertimbangkan, yaitu kebijakkkkan ekonomi dan penerimaan masyarakat. Hal yang pettama adalah hal yang pertama adalah siyasah maliyah yang merupakan kehendak komunal secara politis. Sedangkan hal yang kedua adalah factor muamalah yang tumbuh dan berkembang dalam kehidupan masyarakat.

##### **1. Politik Perbankan**

Dalam maasalah politik perbankan ini perlu ditelusuri lebih lanjut tentang kebijakan-kebijakan pemerintah mengenai perbankan. Dari penulusuran itu, maka akhirnya akan ditemukan peluang dan kesmpatan untuk mengembangkan perbankan islam di bumi Indonesia ini. Kebijckkan perbankan Indonesia ternyata mengalami pluktuasi dalam kaitanya dengan kesempatan mendirikan Bank Islam.

Kebijakan pertama pemerintah tentang perbankan adalah dilahirkan UU Nomor 14 tahun 1967 tentang pokok-pokok perbankan. Dalam undang-undang tersebut tidak diatur lebih lanjut mengenai besarnya suku bunga yang dikenakan kepada peminjam uang di bank. Namun kenyataan membuktikan bahwa pemerintah melakukan intervensi pada dunia perbankan.

Keadaan ini terus berlanjut hingga keluar kebijakan deregulasi di sector perbankan pada tanggal 1 juli 1983. Dalam kebijakan tersebut antara lain memuat kebijakan di mana suku bunga sepenuhnya diserahkan kepada pihak perbankan.

Peluang mendirikan Bank Syariah baru terbuka lebar sejak keluar paket 27 oktober 1988 dan ketentuan lanjutanya tanggal 29 januari 1990. Dalam paket tersebut antara lain disebutkan bahwa pemerintah memberikan peluang kepada swasta uneyuk mendirikan bank-bank baru.

## **2. Sosialisasi Bank Syariah**

Masalah ini perlu diketengahkan mengingat setelah sembilan tahun berdiri di Indonesia, tetapi partisipasi masyarakat dirasa sangat minim. Masih sangat sedikit para ekonom muslim yang memberikan perhatian serius dalam perkembangan bank syariah dan masih sedikit pula masyarakat yang terlibat menjadi nasabah di Bank syariah. Keadaan seperti ini mengisyaratkan adanya masalah dalam aspek sosialisasi perbankan Islam.<sup>13</sup>

Pengembangan bank syariah merupakan kenyataan yang tidak bisa ditunda lagi karena memang dari fakta yang ada menunjukkan bahwa bank syariah memang menjanjikan bagi peningkatan pertumbuhan dan kesejahteraan ekonomi masyarakat. Namun ada beberapa permasalahan yang musti diselesaikan agar bank syariah diperhitungkan dalam kancah perbankan nasional yaitu menyangkut aspek mikro dan makro. Dari aspek mikro perlu terus

---

<sup>13</sup> Ahmadjazuli, prof, *lembaga-lembaga perekonomian umat*, (Jakarta :PT .Raja Grafindo persada, 2002 ),cet I, h. 84-86.

ditingkatkan kualitas pelayanan pada nasabah secara profesional dan penawaran produk-produk perbankan yang kompetitif sehingga bank syariah dapat beroperasi secara efisien tanpa meninggalkan prinsip-prinsip perbankan bebas bunga. Meningkatnya kepercayaan masyarakat terhadap perbankan syariah yang ditunjukkan dengan semakin besarnya nilai DPK dan aset bank syariah harus diikuti prinsip kehati-hatian (prudential) dalam menyalurkannya sehingga kasus dana pembiayaan yang bermasalah (NPF) dapat terus ditekan seminimal mungkin. Keinginan untuk terus berkembang dan mendapatkan keuntungan yang besar harus diimbangi dengan ketelitian dan kehati-hatian dalam mengelola dana perbankan sehingga perkembangan bank syariah dapat terus terjaga stabilitasnya

Dalam skala makro persoalan yang juga harus terus dilakukan adalah menyangkut persepsi dan pandangan masyarakat terhadap bank syariah. Secara riil masih banyak umat Islam yang masih awam tentang bank Islam karena memang operasionalisasi bank syariah merupakan integrasi antara prinsip-prinsip syariah terutama menyangkut fiqh muamalah yang bersifat baku dengan sistem dan operasionalisasi bank yang merupakan tuntutan dari perkembangan ekonomi modern. Sehingga di sini pentingnya sosialisasi dan disseminasi informasi tentang praktek dan operasionalisasi bank syariah sebagai bagian dari sistem ekonomi Islam. Pengenalan bank syariah harus terkait dengan agenda pemahaman Islam secara integral dan komprehensif karena memang sistem ekonomi Islam.

Agenda pengembangan bank syariah yang harus diperjuangkan agar bank syariah dapat semakin kompetitif dan memberikan kontribusi yang semakin meningkat. Agenda kebijakan yang harus terus dikedepankan dalam pengembangan bank syariah adalah menyangkut prinsip kepatuhan syariah karena memang disinilah titik tekan perbedaan fundamental bank syariah dengan bank konvensional.

Implementasi standar akad yang menyangkut tiga produk perbankan syariah yaitu murabahah, mudharabah dan musyarakah menjadi pijakan bagi para pelaku bank syariah dalam meluncurkan produk-produk bank syariah secara benar dan dapat dipertanggungjawabkan.

Aspek lain yang juga perlu menjadi perhatian adalah menyangkut harmonisasi antara tuntutan nilai-nilai syariah dengan kegiatan operasional bank syariah. Sebagai suatu lembaga ekonomi bank syariah dituntut beroperasi sesuai dengan kaidah-kaidah lembaga ekonomi yang sehat, kredibel dan efisien dengan mengintegrasikan nilai-nilai syariah yang diformulasikan dalam akronim FAST yaitu fathonah, amanah, shidiq dan tabilgh. Harmonisasi juga menyangkut kebijakan pemerintah dan fatwa MUI sebagai representasi umat Islam dalam merespon setiap perkembangan yang terjadi di masyarakat. Dinamika kebutuhan akan produk-produk bank syariah selalu dihadapkan antara tuntutan praksis dengan kaidah ideologis sehingga dibutuhkan kemampuan dalam mensinergikan antara kedua hal tersebut.

Tuntutan masyarakat terhadap operasionalisasi bank syariah sangat ideal yaitu dapat beroperasi secara efisien dan kompetitif sehingga kinerja organisasi lembaga keuangan harus berjalan secara baik. Tata kelola organisasi atau perusahaan yang baik (good corporate governance) dengan memenuhi prinsip-prinsip akuntabilitas, transparansi, independensi, fairness, dan responsibility menjadi ciri yang harus melekat dalam operasi lembaga keuangan syariah. Hal ini sangat penting karena masyarakat yang relatif masih awam tentang bank syariah akan menilai eksistensi bank syariah pertama kali yaitu dari aspek kinerjanya sebelum melihat dari aspek syariahnya.

Peluang pengembangan bank syariah di Indonesia masih cukup besar karena potensi pengembangan yang terbuka cukup luas. Ada beberapa faktor yang menegaskan optimisme

tersebut yaitu besarnya jumlah umat Islam di Indonesia yang merupakan captive market yang belum digarap secara optimal. Ada sebagian umat Islam yang masih enggan bertransaksi dengan bank konvensional yang menerapkan bunga bank karena mereka berkeyakinan bahwa bunga bank adalah riba yang haram hukumnya. Kalau kemudian mereka bertransaksi lewat bank syariah lebih karena pertimbangan kepraktisan untuk memperlancar kebutuhan dan tuntutan bisnis dan faktor lainnya yang tidak bisa dihindari. Namun dalam benak dan keinginan sebagian umat Islam terbersit keinginan untuk bertransaksi dengan perbankan Islam

Faktor lain yang melandasi besarnya peluang pengembangan bank syariah yaitu pengalaman pahit masyarakat Indonesia pada masa krisis ekonomi dimana sebagian besar bank-bank yang beroperasi dengan sistem bunga mengalami kebangkrutan massal yang berujung pada campur tangan pemerintah untuk menyelamatkan bank-bank nasional tersebut melalui instrumen Bantuan Likuiditas Bank Indonesia (BLBI).<sup>14</sup>

Belakangan diketahui bahwa penggunaan BLBI itu tidak sepenuhnya untuk menyelamatkan kembali bank-bank nasional tetapi ada yang disalahgunakan untuk kepentingan pribadi dan uang hasil penjarahan tersebut tidak sedikit yang dilarikan di bank-bank di luar negeri. Koruptor-koruptor kelas kakap sampai sekarang belum tuntas diselesaikan dan bahkan masih bergentayangan dengan menyisakan beban keuangan yang sangat besar bagi negara dan dibebankan kepada masyarakat Indonesia lainnya yang tidak tahu menahu mengenai masalah BLBI tersebut. Pengalaman operasional bank syariah yang terbebas dari krisis moneter menjadi catatan manis bagi perkembangan bank syariah ke depan dan sekaligus membuktikan bahwa bank bebas bunga merupakan solusi bagi pembangunan ekonomi yang berkeadilan bagi seluruh lapisan masyarakat

---

14.Nova (Sekretaris/SA) Bank Muamalat, *wawancara* . 6 Juli 2009, Pekanbaru

Peluang pengembangan bank syariah semakin baik dengan berkembangnya wacana pembayaran ONH melalui bank yang bebas bunga. Keinginan ini untuk mengakomodir aspirasi sebagian besar umat Islam yang ingin menunaikan ibadah haji secara lebih syar'i dan benar dari mulai proses persiapan, pembarangkatan, pelaksanaan haji hingga kembali ke tanah air terutama yang berkaitan dengan pembayaran ONH yang selama ini melalui bank konvensional. Pemerintah telah menetapkan bahwa mulai tahun 2007 bank-bank syariah akan menjadi bank penerima setoran ongkos naik haji (BPS ONH). Bank-bank syariah yang telah menerima BPS ONH pada tahun 2006 adalah Bank Muamalat Indonesia (BMI).

Perkembangan Bank Islam baik dari sisi jumlah maupun jaringan kantor pelayanan dari waktu ke waktu terus mengalami peningkatan yang signifikan. Perkembangan yang menggembirakan tersebut disebabkan karena adanya dua faktor yaitu pertama, adanya bank konvensional yang melakukan konversi ke bank syariah, kedua, Dibukanya unit-unit syariah dari bank-bank konvensional. Melihat perkembangan yang cukup menggembirakan ini menandakan bahwa peluang pengembangan bank syariah pada masa yang akan datang masih cukup baik. Embrio bank syariah di Indonesia tidak terlepas dari perkembangan bank perkreditan syariah (BPRS) yang diperkenalkan oleh Bank Rakyat Indonesia (BRI) pada tahun 1977 dengan istilah bank perkreditan rakyat (BPR) untuk menggulirkan kredit pedesaan bagi pembinaan lumbung desa, bank pasar, bank pegawai dan bank jenis lainnya yang berkaitan dengan kepentingan ekonomi masyarakat menengah ke bawah. Menurut Keppres Nol 38 tahun 1988 yang dimaksud dengan bank perkreditan rakyat (BPR) adalah jenis bank yang tercantum dalam ayat 1 pasal 4 UU No. 1967 yang meliputi bank desa, lumbung desa, bank pasar, bank pegawai dan bank lainnya yang dapat dipersamakan dengan itu yang pada saat berlakunya UU tersebut telah ada dan tetap menjalankan tugasnya dalam sistem perbankan berdasarkan UU.

Peranan BPR sangat strategis untuk menyediakan dana pinjaman dalam skala kecil (kredit mikro) dan melindungi masyarakat dari praktek rentenir yang merugikan rakyat kecil. Sehingga peranan BPR sangat berarti dalam proses pembangunan (agent of development) untuk mewujudkan pemerataan pembangunan terutama berfungsi untuk pemerataan fungsi pelayanan perbankan bagi masyarakat kecil.<sup>15</sup>

#### **E. Keunggulan dan Kelemahan Bank Islam<sup>16</sup>**

##### Keunggulan Bank Islam

1. Adanya ikatan emosional keagamaan antara personil bank, beserta nasabahnya, yang diharapkan dapat menjamin lancarnya usaha perbankan ini.
2. Membuktikan bahwa system bank islam itu adalah baik, dan masing-masing orang yang terlibat terdorong untuk berlaku jujur.
3. dengan adanya fasilitas kerjasama yang islami, akan memberikan ketenangan usaha bagi para pengusaha, dengan kata lain akan memberikan ketenangan psikologis, tidak memikirkan biaya dan bunga yang selalu menjadi beban.
4. tidak adanya diskriminasi antar nasabah, karena semua mendapatkan perlakuan sama, dalam bagi hasil dan pendapatan lainnya.

##### Kelemahan Bank Islam

1. Bank Islam sangat rawan terhadap kecurangan, sebab bank islam selalu berprasangka baik terhadap nasabahnya. Jika banyak nasabah tidak jujur, dapat mengancam kelancaran usaha bank.

---

<sup>15</sup> *ibid*,

<sup>16</sup> Bukhari, alma, *dasar-dasar etika bisnis islami* ( Bandung : CV.Alfabeta, 2003), cet. Ke-3, h.262-263.

2. Membutuhkan perhitungan yang super teliti dalam menghitung kemungkinan laba yang akan diperoleh. Berdasarkan laba itu, akan dihitung bagi hasilnya. Kelemahan ini ialah akan munculnya kesalahan perhitungan.
3. Bank memerlukan tenaga ahli yang banyak dalam segala bidang bisnis yang akan dibiayai, sedangkan tenaga ahli sangat kurang.
4. Bagi pengusaha yang lagi mengalami masa jaya, maka system bagi hasil, tidak akan menarik bagi mereka, karena jika dibandingkan dengan bank konvensional, maka beban pinjaman akan menjadi lebih mahal.

Untuk mengatasi kelemahan ini , maka sangat diperlukan pembinaan ummat, atau masyarakat bisnis, agar selalu berlaku jujur. Masyarakat harus betul-betul disadarkan akan ajaran-ajaran Islam yang bernilai tinggi, terutama dalam berhubungan dalam bisnis. Katakanlah dalam hubungan utang piutang, sebagai muslim harus berusaha sekuat tenaga agar utang itu dapat dibayar sesegera mungkin, jauhkanlah niat tidak mau membayar utang, sebab hukumnya akan sangat berat kelak di akhirat. Dengan ikut menyukseskan operasional bank Islam, maka kita turut menegakkan syiar Islam, terutama bidang ekonomi dan bisnis yang Islami.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> *ibid* ,.





## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Faktor – faktor yang mempengaruhi minat nasabah untuk mengambil keputusan pembiayaan perumahan di Bank Muamalat Pekanbaru menggunakan sistem Musyarakah/ syirkatul milk.**

Kombinasi antara 'musyarakah berkurang' (dimishing musyarakah) dan ijarah menjadi dasar untuk pemberian biaya pembelian rumah oleh bank bank Islam disejumlah negara. Konsep ini mengharuskan pemilik modal dan klien untuk berpartisipasi kepemilikan bersama dalam properti.<sup>1</sup>

**Justice Usmani** (1999) mempertimbangkan keabsahan dari arasemen seperti dari arasemen pembiayaan kepemilikan rumah sistem syariah

1. Langkah pertama adalah, menciptakan suatu kepemilikan bersama dalam properti. Tidak ada keberatan dari para ulama atas transaksi ini.
2. Langkah kedua adalah, pemilikan modal menyewakan sahamnya dalam rumah kepada klien dan menarik ongkos sewa darinya. Para ulama juga membolehkan transaksi ini selama propertinya disewakan kepada mitra itu sendiri. Semuanya sepakat bulat mengenai keabsahan transaksi sewa-beli (leasing) *ijarah* ini yang pada akhirnya menghasilkan pemilikan penuh.

#### **1. Identitas Responden**

---

<sup>1</sup> Mervin k lewis, perbankan *syariah prinsip praktek dan prospek*, (PT.Serambi Ilmu Semesta :Jakarta) 2001 cet.II h.89

Identitas responden secara umum terdiri dari umur responden, jenis kelamin responden dan pendapatan atau penghasilan responden pertahun. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel-tabel berikut ini:

**Tabel . X**  
**Umur Respoden**

<b>Umur Respoden</b>	<b>Jumlah responden (orang)</b>	<b>Persentase (%)</b>
20 – 30	42	42%
31 - 40	37	37%
41 – 50	21	21%
<b>Total</b>	100	100%

**Sumber: Data Olahan**

Dari Tabel V.1 di atas dapat dilihat bahwa umur responden 20 – 30 sebanyak 42 orang atau 37 %, umur 31-40 sebanyak 37 orang atau 37 %, dan umur 41-50 sebanyak 21 orang atau 21 %.Jadi, yang lebih dominan dari umur responden yaitu umur antara 20-30 tahun sebanyak 42%.

**Tabel . XI**  
**Jenis Kelamin Respoden**

<b>Umur Respoden</b>	<b>Jumlah responden (orang)</b>	<b>Persentase (%)</b>
Pria	62	62%
Wanita	38	38%
<b>Total</b>	100	100%

**Sumber: Data Olahan**

Dari Tabel V.2 di atas dapat dilihat Jenis Kelamin responden Pria sebanyak 62 orang atau 62 %, dan Wanita sebanyak 38 orang atau 38 %. Jadi, yang lebih dominan dari Jenis Kelamin responden yaitu jenis kelamin pria yaitu sebanyak 62 orang atau 62 %.

#### **A. Analisis Konsumen KPR Syariah**

Konsumen merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi nasabah dalam menggunakan KPR Syariah pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pekanbaru dimana disini kita dapat melihat bagaimana nasabah tersebut. Untuk lebih jelas mengenai mereka dalam memiliki KPR Syariah pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pekanbaru dapat dilihat pada tanggapan responden di bawah ini.

**Tabel . XII**

#### **Tanggapan Responden**

#### **suka memiliki KPR Syariah PT. BMI**

<b>No</b>	<b>Alternatif Jawaban</b>	<b>Frekuensi</b>	<b>Persentase</b>
1	Ya	85	85.00%
2	Tidak suka	0	0%
3	Ikut-ikutan	15	15.00%
4	Tidak tahu	0	0%
	Jumlah	100	100%

**Sumber : Data Olahan**

Dari tabel dapat diketahui dari 100 responden yang menyatakan ya/suka dengan pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah (KPR Syariah) pada bank muamalat adalah sebanyak 85 orang (85.00%) responden yang menyatakan tidak suka sebanyak 0 orang (responden), responden yang menyatakan ikut-ikutan dalam memiliki kongsi pemilikan rumah

syariah (KPR Syariah) sebanyak 15 orang (15.00%), responden yang menyatakan tidak tahu dengan kongsi pemilikan rumah syariah (KPR Syariah) sebanyak 0 orang (0.00%).

**Tabel .XIII**

**Informasi bahwsannya bank muamalat memiliki pembiayaan  
perumahan Sistem Musyarakah (KPR Syariah)**

<b>No</b>	<b>Alternatif Jawaban</b>	<b>Frekuensi</b>	<b>Persentase</b>
1	Iklan	45	45.00%
2	Teman	21	21.00%
3	Karyawan bank BMI	24	24.00%
4	Masyarakat sekitar	10	10.00%
	Jumlah	100	100%

**Sumber : Data Olahan**

Dari tabel dapat diketahui dari 100 rersponden yang menyatakan bahwasanya informasi bahwasanya bank muamalat mengeluarkan produk baru tentang pembiayaan perumahan/kongsi pemilikan rumah syariah (KPR Syariah) pada Bank Muamalat system musyarakah diketahui responden adalah dari iklan sebanyak 45 (45.00%), responden yang menyatakan dari teman sebanyak 21 orang (21.00%), responden yang menyatakan dari karyawan Bank muamalat pekanbaru sebanyak 24 orang (24.00%), dan yang menyatakan dari masyarakat sekitar /nasabah bank yang mengetahui sebanyak 10 orang (10.00%).

**Tabel . XIV**

**Faktor nasabah tertarik dengan pembiayaan perumahan**

**(KPR Syariah) BMI**

<b>No</b>	<b>Alternatif Jawaban</b>	<b>Frekuensi</b>	<b>Persentase</b>
1	Bagi hasil	5	5.00%
2	Pelayanan	45	45.00%
3	Sesuai syariah	5	5.00%
4	Aman dan terpercaya	45	45.00%
	Jumlah	100	100%

Sumber : Data olahan

Dari tabel dapat diketahui dari 100 responden yang menyatakan bahwasanya kongsi pemilikan rumah syariah (KPR Syariah) pada Bank Muamalat nasabah yang tertarik dengan pembiayaan perumahan yang ditawarkan diketahui responden yang tertarik dari system bagi hasil sebanyak 5 orang (5.00%), responden yang menyatakan dari cara dan sistem pelayanan sebanyak 45 orang (45.00%), responden yang menyatakan karena sesuai syariah sebanyak 5 orang (5.00%), dan yang menyatakan karena aman dan terpercaya sebanyak 45 orang (45.00%).

**Tabel .XV**

**Faktor nasabah tertarik pada pembiayaan yang di tawarkan pada**

**KPR Syariah BMI**

<b>No</b>	<b>Alternatif Jawaban</b>	<b>Frekuensi</b>	<b>Persentase</b>
1	Mudah dan syar'i	55	55.00%
2	Pas	23	23.00%
3	Mudah, pas dan ringan	22	22.00%

4	Sulit	0	00%
	Jumlah	100	100%

Sumber : Data olahan

Dari tabel dapat diketahui dari 100 responden yang menyatakan bahwa syarat pembiayaan perumahan yang ditawarkan oleh pihak bank kepada nasabah dapat diketahui bahwa syarat pembiayaan mudah dan syar'i sebanyak 55 orang (55.00%), responden yang menyatakan pas dengan pembiayaan tersebut sebanyak 23 orang (23.00%), responden yang menyatakan mudah, pas dan ringan sebanyak 22 orang (22.00%) dan responden yang menyatakan sulit sebanyak 0 orang (00 %).

#### **Tabel .XVI**

#### **Tanggapan**

#### **Nasabah yang menggunakan jasa bank syariah sebelumnya**

No	Alternatif Jawaban	Frekuensi	Persentase
1	Pernah	45	45.00%
2	Tidak pernah	45	45.00%
3	Ragu-ragu	7	7.00%
4	Batal	3	3 00%
	Jumlah	100	100%

Sumber : Data olahan

Dari tabel dapat diketahui dari 100 responden yang menyatakan bahwa pernah menggunakan jasa bank syariah sebanyak 45 orang (45.00%), responden yang tidak pernah sebanyak 45 orang

(45.00%), responden yang menyatakan ragu-ragu sebanyak 7 orang (7.00%) dan responden yang menyatakan batal menggunakan jasa bank syariah sebanyak 3 orang (3.00%).

**Tabel .XVII**  
**Tanggapan Responden**  
**Tentang Bank Syariah dan Bank Konvensional**

No	Alternatif Jawaban	Frekuensi	Persentase
1	Pelayanan yg berbelit belit	0	0.00%
2	Memberi tanpa ada arahan	12	12.00%
3	Mendidik dan berkah	85	85.00%
4	Non ta'awun (tolong menolong)	3	3.00%
	Jumlah	100	100%

Sumber : Data olahan

Dari tabel dapat diketahui dari 100 responden yang menyatakan bahwasanya perbedaan jasa bank syariah dengan bank konvensional dari segi pelayanan yang berbelit-belit responden sebanyak 0 orang (0,00%), responden yang menyatakan memberikan jasa tanpa ada arahan sebanyak 12 orang responden (12.00%), responden yang menyatakan mendidik dan berkah terhadap jasa bank syariah sebanyak 85 orang (85.00%), dan yang menyatakan non ta'awun terhadap jasa bank sebanyak 3 orang (3.00%).



**Tabel .XVIII**

**Tanggapan Responden**

**Terhadap Jaminan Pada KPR Syariah BMI**

<b>No</b>	<b>Alternatif Jawaban</b>	<b>Frekuensi</b>	<b>Persentase</b>
1	Sangat perlu	87	87.00%
2	Perlu	13	13.00%
3	Tidak perlu	0	0.00%
4	Kurang perlu	0	0 00%
	Jumlah	100	100%

Sumber : Data olahan

Dari tabel dapat diketahui dari 100 responden yang menyatakan bahwasanya transaksi pembiayaan KPR Syariah system musyarakah diperlukan jaminan yang menyatakan sangat perlu sebanyak 87 orang (87.00%), responden yang menyatakan perlu sebanyak 13 orang (13.00%), responden yang menyatakan tidak perlu sebanyak 0 orang (0.00%), dan responden yang menyatakan kurang perlu sebanyak 0 orang (0.00).

Dalam konteks yang sama, jumlah dan kualitas jaminan/ agunan juga merupakan alat skrining untuk menyeleksi nasabah/ konsumen yang jujur dari yang tidak jujur. Biasanya, seorang bankir akan berusaha mengurangi resiko kerugian dengan memasukkan ‘perjanjian’ ke dalam kontrak pinjaman sehingga ia dapat segera meminta pengembalian pinjaman jika ada indikasi bahwa perusahaan tidak dapat memenuhi kewajibannya.

Bank dapat mengurangi resiko pinjaman perorangan dengan cara menyusun serta melaksanakan kontrak pinjaman dengan insentif dan kompetitif sehingga bank dapat memperbaiki proses pinjaman yang di kembalikan. Jika ada kemungkinan pemberian kredit lagi,

dan bank dapat mengetahui masalah yang di hadaapi perusahaan, ancaman bank untuk tidak akan mengucurkan kredit lagi di masa yang akan datang dapat menjadi alternative monitoring yang sangat murah.<sup>2</sup>

**Tabel .XIX**

**Tanggapan Responden Terhadap Persyaratan Pengajuan Pembiayaan  
KPR Syariah BMI**

<b>No</b>	<b>Alternatif Jawaban</b>	<b>Frekuensi</b>	<b>Persentase</b>
1	Sangat baik	86	86.00%
2	Baik	10	10.00%
3	Cukup baik	4	0.00%
4	Kurang baik	0	0.00%
	Jumlah	100	100%

Sumber : Data olahan

Dari tabel dapat diketahui dari 100 rersponden yang menyatakan bahwasanya tanggapan responden terhadap persyaratan pengajuan pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah (KPR Syariah) yang menyatakan sangat baik sebanyak 86 orang (86.00%), responden yang menyatakan baik sebanyak 10 orang (10.00%), responden yang menyatakan tidak tahu 4 orang (4.00%), dan responden yang menyatakan ragu sebanyak 0 orang (0.00%).

**Tabel .XX**

**Tanggapan Responden Terhadap Selisih Harga Pembiayaan**

---

<sup>2</sup> Novi ulina: Sekretaris Bank Muamalat, *wawancara*, tanggal 10 maret 2009 pekanbaru

### **KPR Syariah BMI**

<b>No</b>	<b>Alternatif Jawaban</b>	<b>Frekuensi</b>	<b>Persentase</b>
1	Sangat sesuai	10	10.00%
2	Sesuai	86	86.00%
3	Tidak tahu	3	3.00%
4	Ragu	1	1.00%
	Jumlah	100	100%

Sumber : Data olahan

Dari tabel dapat diketahui dari 100 responden yang menyatakan bahwasanya tanggapan responden terhadap selisih harga dari pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah (KPR Syariah) yang menyatakan sangat sesuai sebanyak 10 orang (10.00%), responden yang menyatakan sesuai sebanyak 86 orang (86.00%), responden yang menyatakan tidak tahu 3 orang (3.00%), dan responden yang menyatakan ragu sebanyak 1 orang (1.00%).

Dalam selisih harga yang ditawarkan oleh bank pada nasabah dalam hal kemitraan nasabah tidak mengkhawatirkan permasalahan harga yang ditawarkan oleh bank karena sangat menitikberatkan hanya pada bank jadi harga yang cukup kompetitif dan bersaing dengan pembiayaan KPR lainnya. Karena prinsip yang dipegang oleh nasabah bagaimana pemilikan rumah yang kami inginkan sesuai dengan konsep Islam dan terhindar dari unsur riba.<sup>3</sup>

### **Tabel .XXI**

#### **Tanggapan Responden**

#### **Yang Menggunakan Pembiayaan KPR Syariah BMI**

---

<sup>3</sup> Pak Abdul Hadi: Nasabah KPR Syariah Muamalat, Wawancara tanggal 10 Februari 2009  
Pekanbaru

No	Alternatif Jawaban	Frekuensi	Persentase
1	Sesuai dengan kebutuhan/keinginan	80	80.00%
2	Desakan dari karyawan bank	0	0.00%
3	Coba-coba	5	5.00%
4	Mengikuti teman	15	15.00%
	Jumlah	100	100%

Sumber : Data olahan

Dari tabel dapat diketahui dari 100 responden yang menyatakan bahwasanya tanggapan responden yang menggunakan pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah (KPR Syariah) yang sesuai dengan kebutuhan/keinginan sebanyak 80 orang (80.00%), responden yang menyatakan desakan dari karyawan bank sebanyak 0 orang (0.00%), responden yang menyatakan coba-coba 5 orang (5.00%), dan responden yang menyatakan mengikuti teman-teman sebanyak 15 orang (15.00%).

**Tabel .XXII**

**Tanggapan Responden**

**Terhadap Keuntungan Menggunakan Pembiayaan**

**KPR Syariah BMI**

No	Alternatif Jawaban	Frekuensi	Persentase
1	Bisa membantu dengan cepat	12	12.00%

2	Mendapatkan rumah sesuai dengan keinginan	27	27.00%
3	Bisa dibayar cicilan	25	25.00%
4	Bias mewujudkan keinginan anda	36	36.00%
	Jumlah	100	100%

Sumber : Data olahan

Dari tabel dapat diketahui dari 100 responden yang menyatakan bahwasanya keuntungan menggunakan pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah (KPR Syariah) bisa membantu dengan cepat sebanyak 12 orang (12.00%), responden yang menyatakan mendapatkan rumah sesuai dengan keinginan sebanyak 27 orang (27.00%), responden yang menyatakan bisa dibayar dengan cicilan sebanyak 25 orang (25.00%), dan responden yang menyatakan bisa mewujudkan keinginan anda sebanyak 36 orang (36.00%).

Keuntungan yang dirasakan, selaku nasabah sebagaimana pengharaman riba yang dijelaskan dalam empat ayat dari beberapa surah Al-Quran. Ayat pertama menegaskan bahwa riba menghilangkan berkah Allah dalam harta. Ayat kedua mengutuk riba dan menyamakannya dengan menyerobot harta orang lain secara tidak sah. Ayat ketiga memerintahkan kaum muslim untuk menjauhi riba demi kesejahteraan mereka. Ayat keempat menetapkan perbedaan yang jelas antara riba dan dagang, yang mendorong kaum muslim untuk<sup>4</sup>.

- 1) Hanya mengambil modal pokoknya
- 2) Merelakannya jika si peminjam tak mampu untuk melunasi.

---

<sup>4</sup> Mernin k lewis, *op. cit.*, h. 44-45

**Tabel .XXIII**  
**Tanggapan Responden**  
**Yang Menggunakan KPR Selain di Bank Syariah**

<b>No</b>	<b>Alternatif Jawaban</b>	<b>Frekuensi</b>	<b>Persentase</b>
1	Pernah	75	75.00%
2	Coba-coba (tidak berlanjut)	15	15.00%
3	Tidak pernah	10	10.00%
4	Tidak sama sekali	0	0.00%
	Jumlah	100	100%

Sumber : Data olahan

Dari tabel dapat diketahui dari 100 responden yang menyatakan bahwasanya tanggapan responden yang menggunakan KPR selain di bank syariah bahwasannya sebanyak 75 orang (75.00%) menyatakan pernah menggunakan KPR selain di bank syariah, responden yang menyatakan coba-coba/terputus tidak berlanjut menggunakan sebanyak 15 orang (15.00%), responden yang menyatakan tidak pernah menggunakan sebanyak sebanyak 10 orang (10.00%), dan responden yang menyatakan tidak pernah sama sekali mempergunakan KPR 0 orang (0.00%).

**Tabel .XXIV**  
**Tanggapan Responden**  
**Tentang Manajemen Bank Muamalat**

<b>No</b>	<b>Alternatif Jawaban</b>	<b>Frekuensi</b>	<b>Persentase</b>
-----------	---------------------------	------------------	-------------------

1	Sangat bagus	84	84.00%
2	Bagus	9	9.00%
3	Kurang bagus	2	2.00%
4	Tidak bagus	5	5.00%
	Jumlah	100	100%

Sumber : Data olahan

Dari tabel dapat diketahui dari 100 responden yang menyatakan bahwasanya tanggapan terhadap manajemen bank muamalat yang menyatakan sangat bagus sebanyak 84 orang (84.00%), responden yang menyatakan bagus sebanyak 9 orang (9.00%), responden yang menyatakan kurang bagus sebanyak 2 orang (2.00%), dan yang menyatakan tidak bagus sebanyak 5 orang (5.00%).

**Tabel .XXX**

**Tanggapan Responden**

**Dengan Pelayanan KPR Syariah**

No	Alternatif Jawaban	Frekuensi	Persentase
1	Sangat baik	45	45.00%
2	Baik	45	45.00%
3	Kurang baik	8	8.00%
4	Tidak baik	2	2.00%
	Jumlah	100	100%

Sumber : Data olahan

Dari tabel dapat diketahui dari 100 responden yang menyatakan bahwasanya tanggapan terhadap pelayanan yang diberikan oleh bank muamalat kepada nasabah yang menyatakan sangat

baik 45 orang (45.00%), responden yang menyatakan baik sebanyak 45 orang (45.00%), responden yang menyatakan kurang baik sebanyak 8 orang (8.00%) dan responden yang menyatakan tidak baik 2 orang (2.00%).

Pelayanan (service) adalah setiap kegiatan atau manfaat yang dapat diberikan suatu pihak kepada pihak lainnya yang pada dasarnya tidak berwujud dan tidak pula berakibat pemilikan sesuatu dan produksinya dapat dikaitkan dengan suatu produk fisik. (**Kotler, 2000:68**)

Pelayanan atau service merupakan cara promosi secara tidak langsung yang dilakukan oleh bank, karena jika pelayanan yang diberikan kepada konsumen baik maka nasabah akan merasa puas dan hal ini dapat dijadikan alat untuk menarik nasabah lebih banyak lagi. (**Sumarni 2002:226**)

Pelayanan nasabah merupakan faktor yang penting dalam menghimpun dana masyarakat dan mencerminkan pendekatan seutuhnya dari karyawan bank kepada nasabah. Pelayanan nasabah juga merupakan sikap menolong, bersahabat dan professional yang memuaskan nasabah dan menyebabkan nasabah datang kembali untuk berbisnis pada bank tersebut.

Dalam melengkapi pelayanan bank telah bereksperimen dengan computer modern dan teknologi komunikasi yang telah menghasilkan sistem pemberian jasa-jasa yang menyenangkan untuk industri perbankan, konsumen dan perseroan, jasa-jasa meliputi :

1. Jasa-jasa pembayaran komputerisasi (pemindahan dana yang dikontrol oleh komputer).  
untuk melengkapi pemakaian cek dan uang
2. Jasa-jasa penyetoran dan pengambilan otomatis yang memakai terminal jarak jauh atau *Automatic Teller Machine* (ATM). (**Sumarni, 2002:46**)

Sebagai bank syariah PT. Bank Muamalat Indonesia Pekanbaru memberikan pelayanan dengan Service Excellent dengan Salam, Sapa, Senyum dimana setiap karyawan yang akan



berhubungan dengan nasabah wajib memberikan pelayanan demikian kepada nasabah.

Pelayanan disini dimana jika nasabah datang ke bank akan berjumpa pertama dengan security bank dimana security bank memberikan pelayanan dengan memberikan salam kepada nasabah, dimaa karena karena disini adalah bank syariah security wajib mengucapkan assalamualaikum kepada nasabah. Kemudian mengarahkan nasabah yang ingin berurusan di bank tersebut. Begitu juga dengan Costumer Service harus memberikan pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada nasabah dengan kemampuan masing-masing untuk melayani keperluan nasabah. **(Bank Muamalat Indonesia Pekanbaru )**

Lima dimensi dalam menentukan kualitas atau pelayanan yaitu :

1. Reability, yaitu kemampuan untuk memberikan pelayanan yang sesuai dengan janji yang ditawarkan
2. Responsiveness, yaitu respon atau kesedian karyawan dalam membantu pelanggan atau memberikan pelayanan yang cepat dan tanggap, yang meliputi kesiapan pelanggan, kecepatan karyawan menangani transaksi dan penanganan keluhan pelanggan.
3. Assurance, Meliputi kemampuan karyawan atas pengetahuan terhadap produk secara tepat, kualitas keramahan, perhatian dan kesopanan dalam memberikan keamanan dalam memanfaatkan jasa yang ditawarkan dan kemampuan dalam menanamkan kepercayaan pelanggan terhadap perusahaan.
4. Empaty, yaitu perhatian secara individual yang diberikan perusahaan kepada pelanggan seperti kemudahan untuk menghubungi perusahaan, kemampuan karyawan untuk berkomunikasi dengan pelanggan dan usaha perusahaan untuk berkomunikasi dengan pelanggan dan usaha perusahaan untuk memahami keinginan dan kebutuhan pelanggan.
5. Tangible, meliputi penampilan fasilitas fisik seperti gedung dan ruangan front office

tersedianya tempat parkir, kebersihan, kerapian dan kenyamanan ruangan, kelengkapan alat komunikasi dan penampilan karyawan. (Husein Umar, 2000:38-39).

**Tabel . XXVI**

**Tanggapan Responden**

**Terhadap Pembiayaan Perumahann KPR Syariah**

<b>No</b>	<b>Alternatif Jawaban</b>	<b>Frekuensi</b>	<b>Persentase</b>
1	Sangat sesuai	55	55.00%
2	Sesuai	45	45.00%
3	Kurang sesuai	0	0.00%
4	Tidak sesuai	0	0.00%
	Jumlah	100	100%

**Sumber : Data olahan**

Dari tabel dapat diketahui dari 100 responden yang menyatakan bahwasannya tanggapan terhadap pembiayaan perumahan kongsi kepemilikan rumah syariah yang menyatakan sangat sesuai sebanyak 55 orang (55.00%), responden yang menyatakan sesuai dengan pembiayaan sebanyak 45 orang (45.00%), responden yang menyatakan kurang sesuai dengan pembiayaan perumahan sebanyak 0 orang (0.00%), dan responden yang menyatakan tidak sesuai sebanyak 0 orang (0.00%).

**Tabel .XXVII**

**Tanggapan Responden**

**Terhadap System Pembiayaan Perumahann KPR Syariah di Bandung**

**Pembiayaan System Bunga<sup>5</sup>**

---

<sup>5</sup> Ibid.,

No	Alternatif Jawaban	Frekuensi	Persentase
1	Sangat menguntungkan	52	52.00%
2	Menguntungkan	40	40.00%
3	Kurang menguntungkan	8	8.00%
4	Tidak menguntungkan	0	0.00%
	Jumlah	100	100%

**Sumber : Data olahan**

Dari tabel dapat diketahui dari 100 responden yang menyatakan bahwasannya tanggapan terhadap system pembiayaan perumahan kongsi pemilikan rumah syariah di bandingkan pembiayaan sistem bunga yang menyatakan sangat menguntungkan sebanyak 52 orang (52.00%), responden yang menyatakan menguntungkan sebanyak 40 orang (40.00%). responden yang menyatakan kurang menguntungkan 8 orang (8.00%), dan reesponden yang menyatakan tidak menguntungkan sebanyak 0 orang (0.00%).

**Tabel .XXVIII**

**Tanggapan Responden Yang Menyatakan**

**Manfaat dari Pembiayaan Musyarakah KPR Syariah BMI**

No	Alternatif Jawaban	Frekuensi	Persentase
1	Ya	90	90.00%
2	Tidak	10	10.00%
3	Tidak tahu	0	0.00%
4	Ragu-ragu	0	0.00%
	Jumlah	100	100%

**Sumber : Data olahan**

Dari tabel dapat diketahui dari 100 rersponden yang merasakan manfaat dari pembiayaan musyarakah pada bank muamalat yang menyatakan ya sebanyak 90 orang (90.00%), reesponden yang menyatakan tidak sebanyak 10 orang (10.00%), responden yang menyatakan tidak tahu 0 orang (0.00%), dan responden yang meyatakan ragu ragu sebanyak 0 orang (0.00%).

**Tabel .XXIX**

**Perasaan Responden**

**Terhadap Pembiayaan Perumahann KPR Syariah**

No	Alternatif Jawaban	Frekuensi	Persentase
1	Sangat puas	20	20.00%
2	Puas	75	75.00%
3	Kurang puas	4	4.00%
4	Tidak puas	1	1.00%
	Jumlah	100	100%

**Sumber : Data olahan**

Dari tabel dapat diketahui dari 100 rersponden yang menyatakan sangat puas terhadap kongsi kepemilikan rumah syariah system musyarakah yang di tawarkan oleh bank muamalat sebanyak 20 orang (20.00%), rersponden yang menyatakan puas sebanyak 75 orang (75.00%), responden yang menyatakan kurang puas 4 orang (4.00%), dan responden yang menyatakan tidak puas sebanyak 1 orang (1.00%).

**Tabel .XXV**

**Tanggapan Responden**

**Selaku nasabah dengan adanya Pembiayaan**

### Perumahann KPR di Bank Syariah

No	Alternatif Jawaban	Frekuensi	Persentase
1	Sangat sesuai	90	90.00%
2	Sesuai	0	0.00%
3	Kurang sesuai	0	0.00%
4	Tidak sesuai	10	10.00%
	Jumlah	100	100%

**Sumber : Data olahan**

Dari tabel dapat diketahui dari 100 responden yang menyatakan tanggapan selaku nasabah dengan adanya pembiayaan musyarakah yang ditawarkan oleh bank muamalat pada pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah (KPR Syariah) yang menyatakan senang dan setuju sebanyak 90 orang (90.00%), responden yang menyatakan tidak setuju sebanyak 0 orang (0.00%), responden yang menyatakan kurang setuju 0 orang (0.00%) dan responden yang menyatakan ragu-ragu sebanyak 10 orang (10.00%).

**A. Sistem perhitungan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Musyarakah/syirkatul milk yang digunakan oleh Bank Muamalat Cabang Pekanbaru.**

Nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan), misalnya 30% dari nasabah dan 70% dari bank. Untuk memiliki rumah tersebut, nasabah harus membayar kepada bank sebesar porsi yang dimiliki bank. Karena pembayaran dilakukan secara angsura, penurunan porsi kepemilikan oleh bank berkurang secara proposional sesuai dengan besarnya angsuran. Barang yang telah dibeli secara kongsi tersebut baru akan menjadi milik nasabah setelah porsi nasabah menjadi 100% dan porsi bank 0%.

Membeli rumah sebagai contoh kasus, perhitungannya adalah sebagai berikut

Harga rumah : Rp. 100.000.000,00  
Kontribusi bank : Rp. 70.000.000,00  
Kontribusi nasabah : Rp. 30.000.000,00

Kedua belah pihak telah berkongsi (Bank dan Nasabah), bank memiliki saham atas rumah 70%, sedangkan nasabah 30% saham atas rumah. Dalam syariat Islam, barang milik perkongsian bisa disewakan kepada siapa pun, termasuk kepada anggota perkongsian itu sendiri, dalam hal ini adalah nasabah.

Seandainya sewa yang dibayarkan penyewa (nasabah) adalah Rp.1000.000,00 perbulan, pada realisasinya Rp.700.000,00 akan menjadi milik bank dan Rp.300.000,00 merupakan bagian nasabah. Akan tetapi, karena nasabah pada hakikatnya ingin memiliki rumah tersebut, uang sejumlah Rp.300.000,00 itu dijadikan sebagai pembelian saham dari porsi bank. Dengan demikian, saham nasabah setiap bulan akan semakin besar dan saham bank akan semakin kecil. Pada akhirnya, nasabah akan memiliki 100% saham dan bank tidak lagi memiliki saham atas rumah tersebut. Inilah yang disebut dengan *perkongsian yang mengecil* atau *musyarakah mutanaqisah* atau sebut juga dengan *deacresing participation* dari pihak bank.



## **Bab V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan pada bab-bab terdahulu serta pada bab penelitian dan pembahasan maka pada bab ini penulis dapat mengambil kesimpulan dan mengemukakan saran-saran dan sekiranya dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi PT.Bank Muamalat Indonesia Cabang Pekanbaru dalam meningkatkan kuantitas jumlah nasabah dan persentase tingkat pertambahan nasabah pada kongsi kepemilikan rumah syariah dengan kombinasi konsep musyarakah dan ijarah.

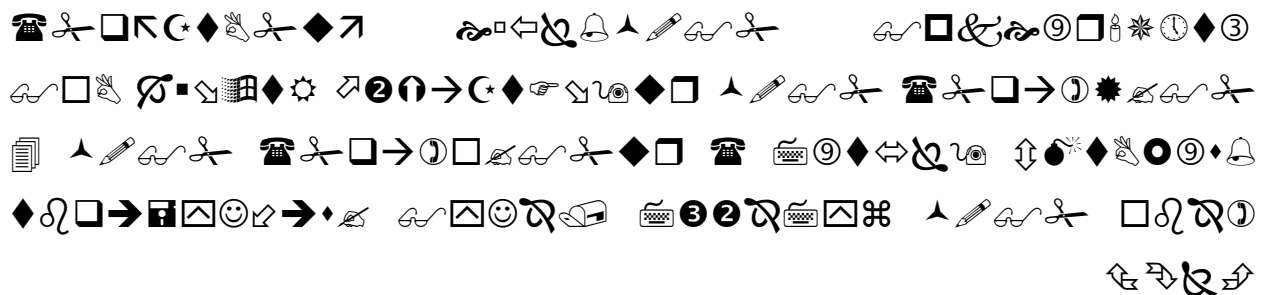
#### **A. Kesimpulan**

- a.** Kombinasi antara Musyarakah berkurang dengan konsep Ijarah mampu menciptakan suatu sistem yang mampu meningkatkan minat masyarakat dalam mengenali sistem Islam yang mudah dan tidak menyulitkan seperti yang biasa difahami/meragukan.
- b.** Bahwasannya konsep yang ditawarkan oleh Bank Muamalat Indonesia khususnya wilayah Riau-Pekanbaru merupakan suatu bentuk kepedulian akan keinginan masyarakat Pekanbaru untuk memiliki rumah yang diinginkan dan diimpikan serta memulai dengan sistem yang ditawarkan oleh syariah Islam.
- c.** Bahwa keberadaan PT.Bank Muamalat Pekanbaru merupakan praktek pelaksanaan dari konsep syariah Islam yang pertama di Indonesia. Sehingga dengan berdirinya bank Islam dengan berbagai konsep Islam baik dari segi sistem bagi hasil, kerjasama atau kemitraan dan pelayanan jasa serta operasional lainnya, yakni mengikuti tuntunan syariah Islam.



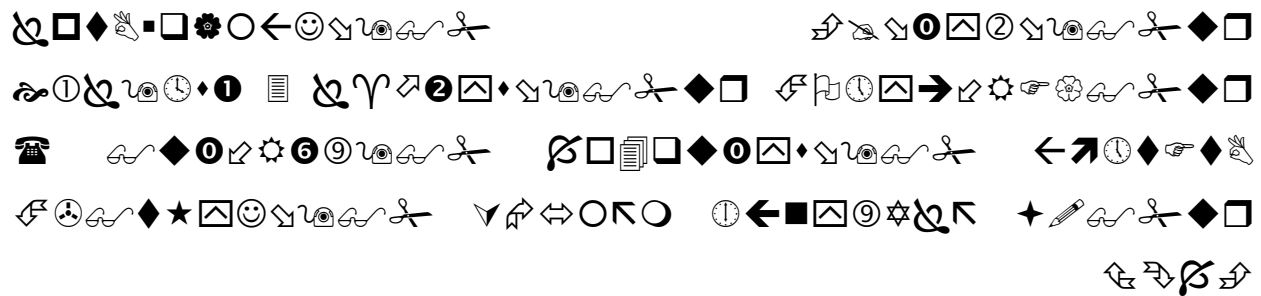
- d. PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pekanbaru adalah salah satu perbankan syariah yang ada di Pekanbaru yang memasarkan produk KPR Syariah, oleh karena itu perusahaan harus bisa meningkat volume jumlah nasabah.
- e. Jumlah peningkatan nasabah pada PT. Bank Muamalat Indonesia cabang Pekanbaru setiap tahunnya mengalami peningkatan, yaitu pada tahun 2004 berjumlah 17.534 nasabah, 2005 berjumlah 24.360 nasabah, 2007 berjumlah 29.788, dan pada tahun 2007 berjumlah 34.512 unit. Berarti jumlah nasabah yang akan mengkonsumsi produk KPR Syariah juga ikut bertambah, dan konsumen telah merasa puas terhadap pembeliannya.

Ayat-ayat Al-Quran yang menganjurkan untuk senantiasa menggunakan atau mengkonsumsi hal-hal yang berkaitan dengan kebaikan-kebaikan seperti hal nya menggunakan produk yang syariah, untuk hari esok dalam surat Al-Hasyr ayat 18 dan surat Al-Imran ayat 14 :



Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan hendaklah Setiap diri memperhatikan apa yang telah diperbuatnya untuk hari esok (akhirat); dan bertakwalah kepada Allah, Sesungguhnya Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.”





Artinya: “Dijadikan indah pada (pandangan) manusia kecintaan kepada apa-apa yang diingini, Yaitu: wanita-wanita, anak-anak, harta yang banyak dari jenis emas, perak, kuda pilihan, binatang-binatang ternak[186] dan sawah ladang. Itulah kesenangan hidup di dunia, dan di sisi Allah-lah tempat kembali yang baik (surga).”

- f. Setelah melakukan analisa dari berbagai tanggapan dari nasabah, maka dapat diketahui jumlah yang nasabah yang dapat merasakan keutamaan berhubungan dengan produk-produk yang ditawarkan oleh
- g. Bank muamalat dalam hal pada produk KPR Syariah (kongsi pemilikan rumah syariah) dalam upaya untuk menyampaikan indahnya syiar Islam.

## B. Saran - saran

Sebagai bahan penelitian ini, penulis ingin mencoba memberikan saran-saran yang berkaitan dengan permasalahan yang dihadapi PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pekanbaru sebagai berikut:

- a. Untuk mempertahankan dan meningkatkan jumlah nasabahnya PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pekanbaru harus memberikan balas jasa bagi hasil yang memuaskan , memberikan pelayanan yang baik kepada para nasabah dan menghadirkan produk-produk yang baru yang lebih inovatif sehingga nasabah tetap menginvestasikan dananya di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pekanbaru.

- b. Hal yang perlu diperhatikan lagi, jika pencapaian jumlah nasabah semakin menurun dari tahun sebelumnya, hendaknya perlu dilihat kembali faktor-faktor apa saja penyebabnya yang mempengaruhi perilaku konsumen konsumen menurun dalam mengkonsumsi produk pembiayaan perumahan (KPR Syariah) pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pekanbaru.
- c. PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pekanbaru disarankan melengkapi fasilitas penunjang kegiatan perbankan untuk lebih memudahkan nasabah dalam bertransaksi.
- d. Membuka cabang-cabang yang lebih banyak sehingga akses terhadap bank muamalat lebih mudah diperoleh, hal ini sekaligus akan menambah jumlah nasabah, dengan demikian dana pihak ketiga akan bertambah besar pula, dan akan bermuara pada keuntungan yang lebih besar dan halal.
- e. Penulis adalah manusia yang penuh kekurangan, kritik dan saran yang konstruktif sangat penulis harapkan demi perbaikan penelitian ini.

## **Daftar Tabel**

<b>Tabel 1</b> Perkembangan Jumlah Nasabah Pada Bank Muamalat Indonesia Pekanbaru Tahun 2004 s.d 2007.....	5
<b>Tabel II</b> Perkembangan Jumlah Nasabah Pada Bank Muamalat Indonesia Pekanbaru yang mengkonsumsi produk KPR Syariah 2007-2009.....	5
<b>Tabel III</b> Ketentuan kelompok sasaran bagi masyarakat berpenghasilan rendah .....	6
<b>Tabel IV</b> Produk pembiayaan Bank Muamalat pekanbaru.....	29
<b>Tabel V</b> Profil kota pekanbaru pada Kantor Walikota Pekanbaru berdasarkan hasil sensus BPS tahun 2008.....	35
<b>Tabel VI</b> Perbandingan KPR konvensional dan Aqad-aqad KPR Syariah .....	46
<b>Tabel VII</b> Tarif Kongsu Pemilikan Rumah Syariah Pada Bank Muamalat Pekanbaru .....	54
<b>Tabel VIII</b> Persyaratan dokument yang harus dipenuhi untuk aplikasi KPR Syariah di Bank Muamalat Pekanbaru.....	55
<b>Tabel IX</b> Biaya-biaya KPR Syariah di Bank Muamalat Pekanbaru.....	56
<b>Tabel X</b> Umur Responden Bank Muamalat Pekanbaru.....	67
<b>Tabel XI</b> Jenis kelamin responden Bank Muamalat Pekanbaru.....	67
<b>Tabel XII</b> Tanggapan Responden suka memiliki KPR Syariah PT. BMI .....	68
<b>Tabel XIII</b> Informasi bahwsannya bank muamalat memiliki pembiayaan perumahan Sistem Musyarakah (KPR Syariah).....	69

<b>Tabel XIV</b> Faktor nasabah tertarik dengan pembiayaan perumahan (KPR Syariah)	
BMI.....	69
<b>Tabel XV</b> Faktor nasabah tertarik pada pembiayaan yang di tawarkan pada KPR	
Syariah BMI.....	70
<b>Tabel XVI</b> Tanggapan nasabah yang menggunakan jasa bank syariah sebelumnya	
.....	71
<b>Tabel XVII</b> Tangapan Responden tentang Bank Syariah dan Bank Konvensional	
.....	72
<b>Tabel XVIII</b> Tangapan Responden terhadap Jaminan Pada KPR Syariah BMI.....	73
<b>Tabel XIX</b> Tangapan Responden Terhadap Persyaratan Pengajuan Pembiayaan	
KPR Syariah BMI.....	74
<b>Tabel XX</b> Tangapan Responden Terhadap Selisih Harga Pembiayaan KPR Syariah	
BMI .....	75
<b>Tabel XXI</b> Tangapan Responden yang Menggunakan Pembiayaan KPR Syariah	
BMI.....	76
<b>Tabel XXII</b> Tangapan Responden Terhadap Keuntungan Menggunakan	
Pembiayaan KPR Syariah BMI.....	76
<b>Tabel XXIII</b> Tangapan Responden yang Menggunakan KPR Selain di Bank	
Syariah.....	78
<b>Tabel . XXIV</b> Tangapan Responden Tentang Manajemen Bank Muamalat.....	78

<b>Tabel .XXV</b> Tangapan Responden Dengan Pelayanan KPR Syariah.....	79
<b>Tabel .XXVI</b> Tangapan Responden Terhadap Pembiayaan Perumahann KPR Syariah.....	82
<b>Tabel .XXVII</b> Tangapan Responden Terhadap Sistem Pembiayaan Perumahann KPR Syariah di Banding Pembiayaan Sistem Bunga.....	83
<b>Tabel .XXVIII</b> Tangapan Responden Yang Menyatakan Manfaat dari Pembiayaan Musyarakah KPR Syariah BMI.....	84
<b>Tabel .XXIX</b> Perasaan Responden Terhadap Pembiayaan Perumahann KPR Syariah .....	84
<b>Tabel .XXX</b> Tangapan Responden selaku nasabah dengan adanya Pembiayaan Perumahann KPR di Bank Syariah.....	85